

# Regolamento Urbanistico



**Allegato B**  
Schede normative e di indirizzo  
progettuale relative alle seguenti aree:  
Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi

Febbraio 2012

Progettista e responsabile unico del procedimento  
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione  
Cinzia Rettori

Settore edilizia e urbanistica:

Cinzia Rettori

Palma Di Fidio

Fabrizio Fissi

Valentina Tonelli

Simona Iommi

Alessandra Chiarotti

Samuele Tacchi

Giulio Pafundi

Luca Zeppi

Contributi di settore

Dirigente Settore OO.PP. Manutenzione  
Andrea Martellacci

Settore OO.PP. Manutenzione

Marco Calderini

Carlo Spagna

Ufficio Ambiente

Ilaria Baldi

Paolo Giambini

Traffico - mobilità

Ivonne Montanari

Avvocatura comunale

Claudia Bonacchi

Staff Direzione Generale

Claudio Armini

Stefano Bechi

Ufficio di piano

Coordinamento tecnico

Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni

Serena Barlacchi

Francesca Masi

Aspetti geologici

Studio associato Geotecno

Aspetti socio-economici

Laboratorio di economia dell'innovazione  
dell'Università di Firenze

Sindaco

Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica:

Alessandro Baglioni

<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01a</b> <b>S. GIUSTO A SIGNANO</b></p> <p><b>STRUTTURE CON DESTINAZIONI SPECIALISTICHE, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1</p> <p>attività turistico-ricettive / direzionali / di servizio: mq 12.000 Sul residenza: mq 6.000 Sul</p>	<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Margine urbano adiacente al confine amministrativo con il Comune di Firenze. L'area, di notevole estensione e in gran parte priva di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, comprende porzioni di terreno adibite ad usi agricoli amatoriali in cui si registrano usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato. A nord l'area di trasformazione confina con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro, ponendosi in diretta connessione con il tracciato tramviario. Ricade nell'area di cui trattasi un edificio colonico in stato di semi-abbandono, del quale sono tuttora leggibili le relazioni con l'originaria strutturazione agricola delle aree di pianura.</p>		
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento - da definirsi in stretto coordinamento con le scelte di pianificazione operativa e attuativa del Comune di Firenze - persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qualificazione con interventi di elevata qualità architettonica e funzionale della zona di ingresso al territorio comunale di Scandicci lungo il tracciato tramviario, mediante inserimento di funzioni specialistiche (quali una struttura alberghiera di adeguate dimensioni e qualità sotto il profilo ricettivo, strutture direzionali e/o per attività per attività private di servizio), in conformità con gli obiettivi strategici dettati dal Piano Strutturale;</li> <li>- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi a servizio dell'edificato residenziale del quartiere di S. Giusto a Signano;</li> <li>- realizzazione di un nuovo insediamento residenziale ad integrazione del quartiere di S. Giusto a Signano, con significativa quota di alloggi per finalità sociali.</li> </ul>		
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 86.900 circa</p>		
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova edificazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva, direzionale, o per attività private di servizio, (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico): max mq 12.000 Sul</li> <li>- residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): max mq 6.000 Sul</li> </ul> <p>Oltre alle realizzazioni di interesse privato, come sopra dimensionate, è altresì consentita la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, privilegiando funzioni di rilievo sovracomunale.</p> <p>Il quantitativo di superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale non può superare il 60% della Sul a destinazione non residenziale (edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva, direzionale o di servizio). Pertanto, ove il Piano Attuativo preveda la realizzazione di superfici a destinazione non residenziale inferiori al massimo consentito, deve essere proporzionalmente ridotta la superficie utile lorda (Sul) complessiva di nuova edificazione residenziale.</p> <p>Le quantità edificabili per destinazioni d'uso non residenziali possono essere impiegate per una sola delle destinazioni d'uso consentite ovvero realizzando un mix funzionale tra due o più funzioni. L'eventuale utilizzo di quantità edificabili per la destinazione d'uso turistico-ricettiva è finalizzato alla realizzazione di un albergo di elevata qualità, con relativi servizi e attrezzature di corredo.</p>		
		<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo di iniziativa privata. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8).</p> <p>La parte di insediamento destinata a funzioni specialistiche (edifici direzionali o per attività private di servizio, strutture turistico-ricettive) da porsi in diretta relazione visiva e funzionale con l'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro e con il tracciato tramviario, deve costituire nel suo complesso un insieme coordinato di segni architettonici significativi capaci di caratterizzare qualitativamente l'ingresso alla città, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Il nuovo insediamento residenziale si caratterizza per le strette relazioni funzionali con il quartiere di S. Giusto a Signano, nel rispetto della tessitura territoriale storicizzata e tenuto conto degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali esistenti e di previsione.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Con riferimento alle mozioni approvate dai Consigli Comunali di Firenze e Scandicci (rispettivamente in data 21.03.2011 e 12.04.2011), relative all'istituzione di un coordinamento permanente tra i due comuni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio (vedi 'note'), la predisposizione e l'iter di approvazione del Piano Attuativo presuppone il costante coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze, volto a garantire il perfetto allineamento delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei due comuni (ivi compresi gli strumenti di livello attuativo) e la messa a punto di soluzioni condivise dal punto di vista funzionale e qualitativo. L'approvazione del Piano Attuativo è comunque subordinata alla definizione di idonee soluzioni per la viabilità di accesso all'area di intervento.</p>
		<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- detta specifiche disposizioni sui tempi di realizzazione e di entrata in esercizio della eventuale struttura turistico-ricettiva, con adeguate forme di garanzia;</li> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemuto degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>

<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione prevede in ogni caso la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, fatta eccezione per il fabbricato colonico in essa ricadente ed il suo resede di pertinenza (che dovrà in ogni caso essere limitato al minimo indispensabile, al fine di non pregiudicare l'organicità e la continuità delle aree da destinarsi a verde pubblico)</p>	<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'abitato di S. Giusto e con le attrezzature sportive, anche mediante recupero di tracciati campestri;</li> <li>- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento in corrispondenza degli argini destro e sinistro del fiume Greve, dalla traversa di Ponte a Greve alla traversa del quartiere 'Le Bagnese';</li> <li>- allargamento pedonale del ponte sul fiume Greve tra Via Poccianti e Piazza Marconi;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>In presenza di più soggetti aventi titolo le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;</li> <li>- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a verde pubblico e parcheggi.</li> </ul> <p>Nell'ipotesi di cui trattasi la realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>	<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>L'area è in piccola parte compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>In tale parte si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b></p>	<p>Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>	<p><b>INVARIANTI STRUTTURALI</b></p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- strade vicinali (art. 61)</li> <li>- ambiti perfluviali (art. 66)</li> <li>- ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)</li> </ul>
<p><b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b></p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Ove l'eventuale struttura alberghiera fosse dotata di ristorante e/o di altri locali per la somministrazione di alimenti e bevande non esclusivamente riservati ai clienti interni, i parcheggi devono essere dimensionati anche in ragione delle dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.</p>	<p><b>DISCIPLINE SPECIALI</b></p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>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'Amm./ne Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'area di trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di spazi di verde pubblico, per una superficie minima di mq 21.000;</li> <li>- realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di un fabbricato della superficie utile lorda (Sul) minima di mq 300, per utilizzazioni a carattere pubblico e/o di interesse pubblico, da collocarsi in adiacenza alle strutture ricreative, sportive e/o culturali esistenti nell'intorno urbano di riferimento;</li> <li>- parcheggi pubblici, nella misura minima di mq 12.000;</li> <li>- interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di trasformazione;</li> <li>- realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici a servizio dell'abitato di S. Giusto e della zona sportiva;</li> </ul>	<p><b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b></p>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3, nonché alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

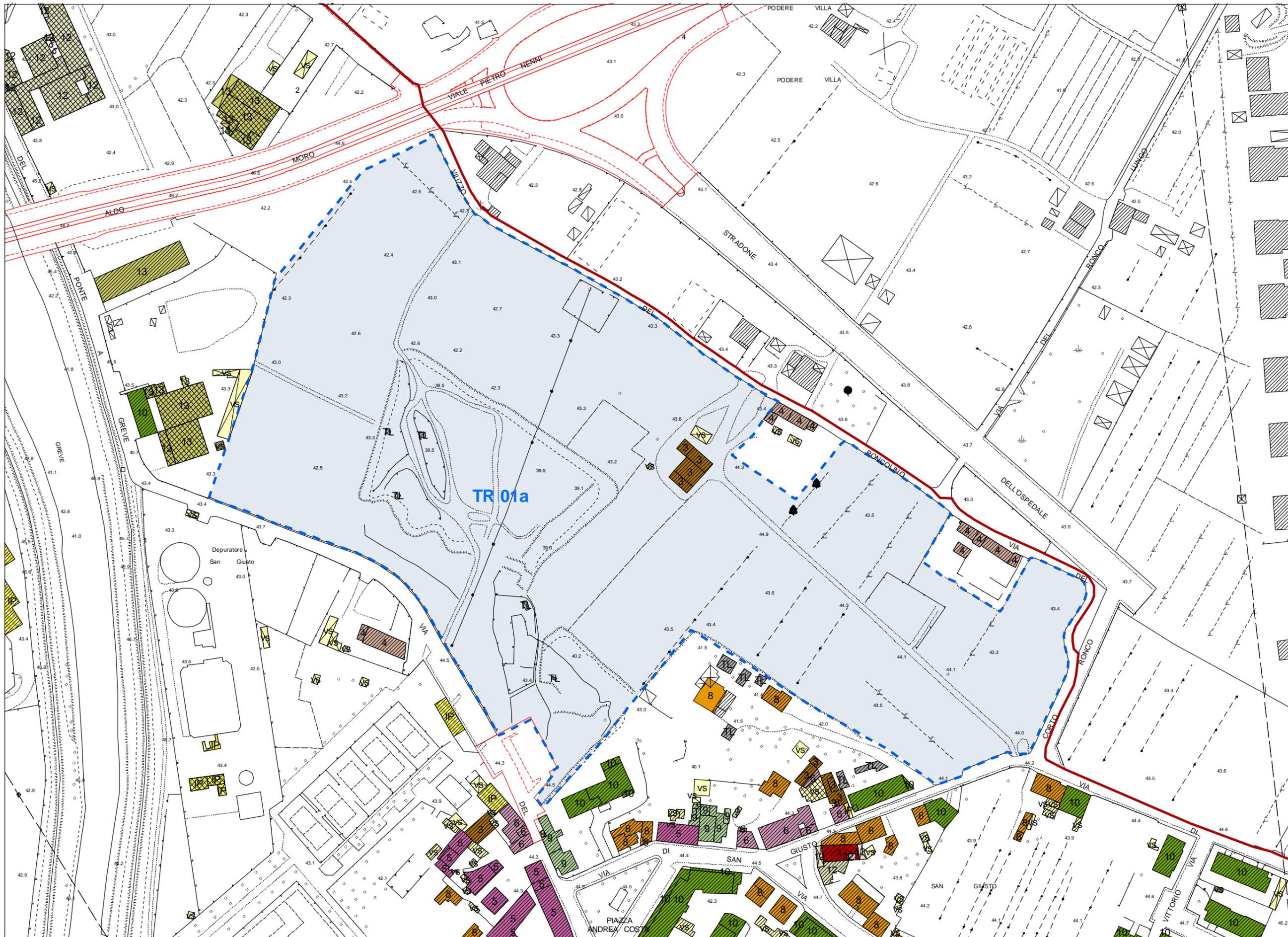
<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1 - G.3	I.1 - I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.3	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	F.G.1	F.I.1	F.S.2/3
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.G.3:</b> nell'area è presente una vasta depressione residua di passate attività di estrazione di argilla per laterizi e non si escludono cavità colmate a piano campagna e attualmente non rilevabili: si prescrive pertanto già in fase di elaborazione del Piano Attuativo una campagna geognostica e/o geofisica per evidenziare questo aspetto, risultando in F.G.1 le previsioni che risulteranno esterne alle ex cave.</p> <p>In ipotesi si potrà destinare la depressione alla compensazione idraulica ottimizzando l'ubicazione delle varie funzioni sulla base delle pericolosità.</p>		
			<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra un battente duecentennale locale molto variabile fino ad un massimo di circa ml 1,20 sul piano campagna naturale. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Piano Attuativo e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p>		
			<p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p>		
			<p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		
			<p><b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.</p>		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>		<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), e), f), h), i), j), nonché all'art. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>			
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>		<p>Gli interventi pubblici e privati realizzati in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda sono connotati da livelli prestazionali e dotazioni superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, da definirsi sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali con riferimento al "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>			
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>		Piano Attuativo di iniziativa privata			

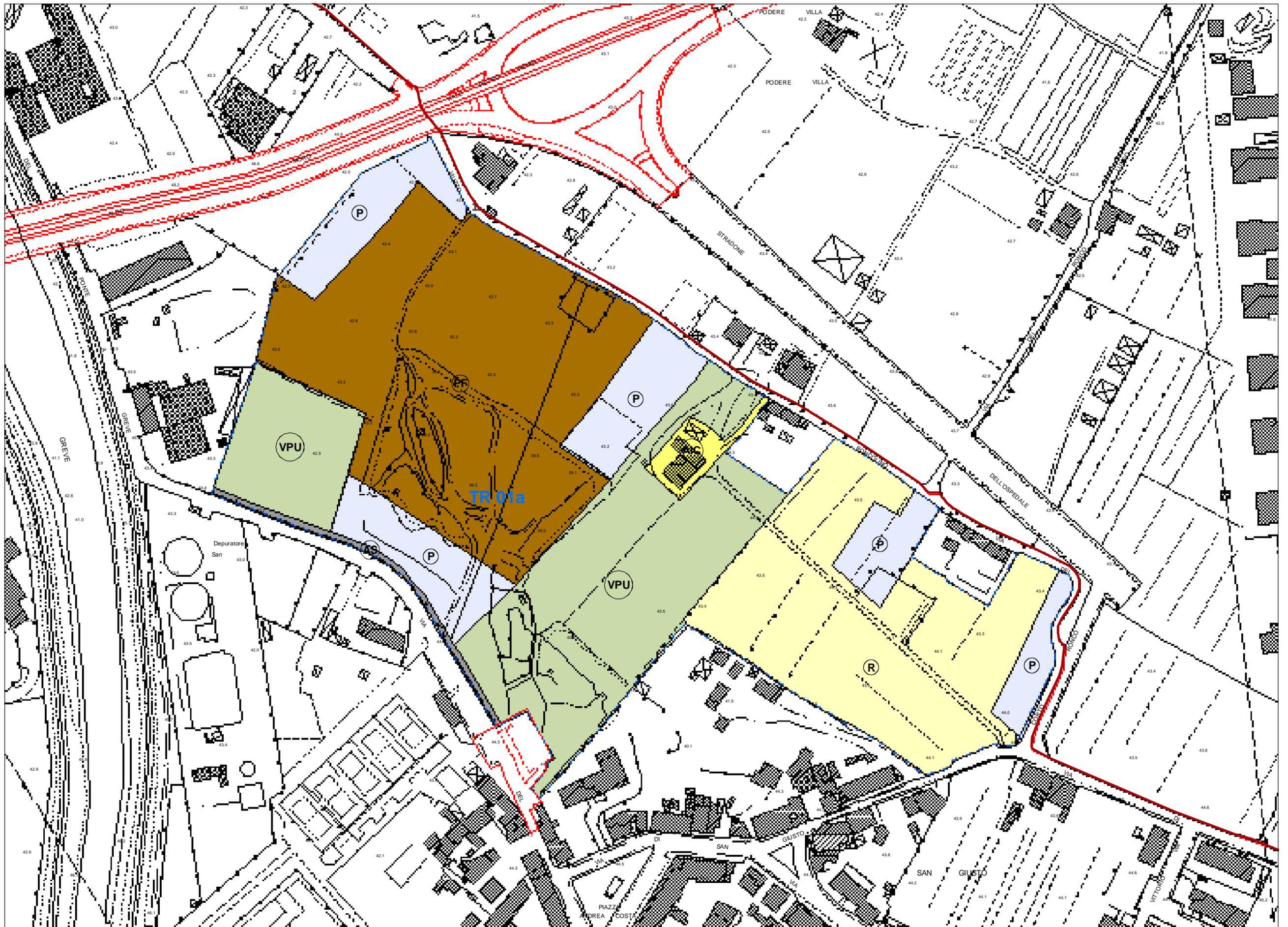
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

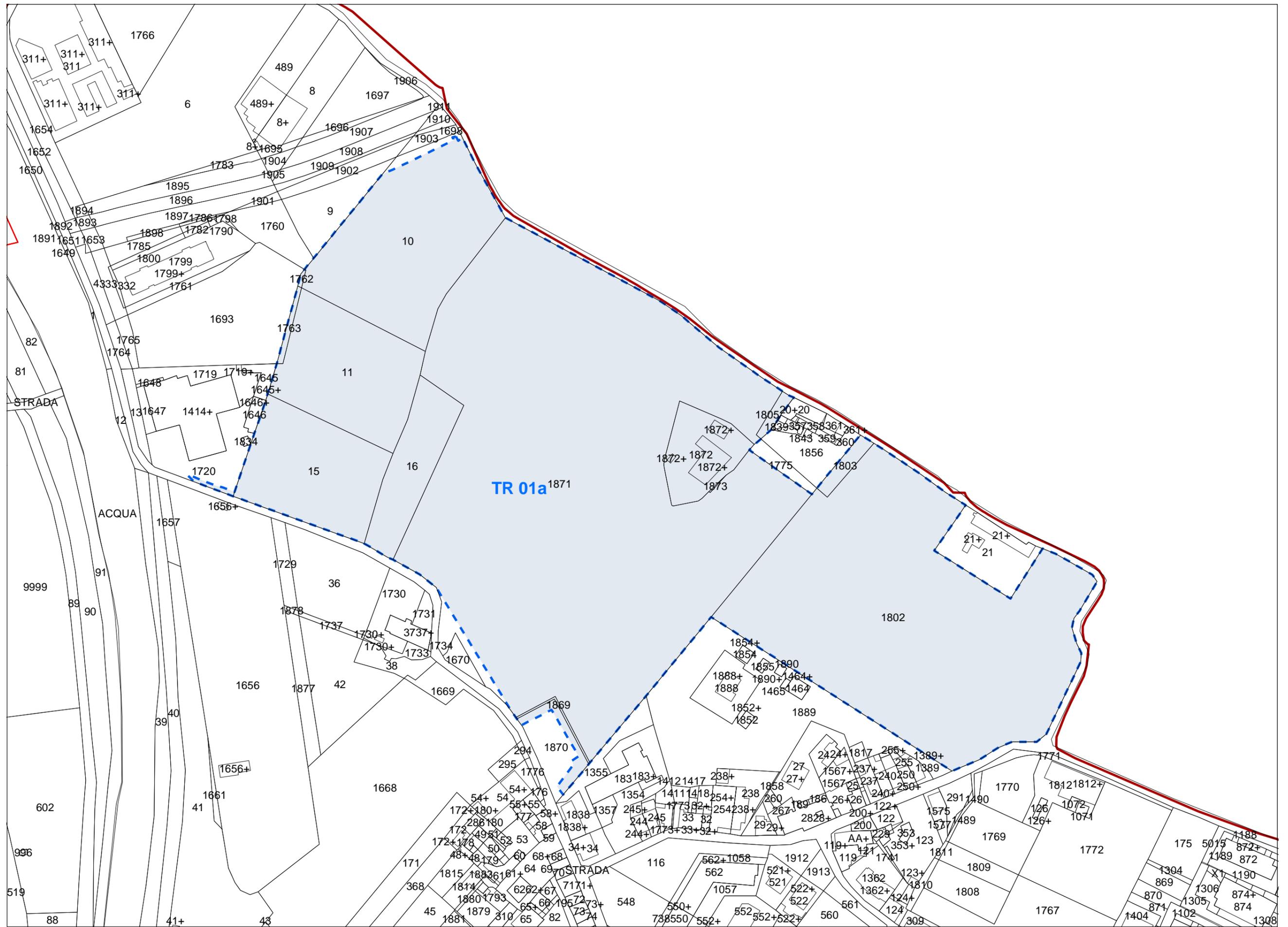
<b>NOTE</b>	<p>Mozione n° 257/2011 della terza Commissione Consiliare del Comune di Firenze, avente ad oggetto "Coordinamento permanente fra Comune di Firenze e Comune di Scandicci su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio - Indirizzi", approvata dal Consiglio Comunale di Firenze nella seduta del 21.03.2011.</p> <p>Mozione dei gruppi di maggioranza della seconda Commissione Consiliare permanente del Comune di Scandicci, relativa all'istituzione di un coordinamento permanente tra i Comuni di Firenze e Scandicci sul governo del territorio, approvata dal Consiglio Comunale di Scandicci in data 12.04.2011 ed allegata alla Deliberazione C.C. n° 46 di avvio del procedimento della variante al vigente Piano Strutturale.</p>
-------------	---

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedito ad uso privato: aree periurbane o residui di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- edificio colonico (Classe 3): si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, purché gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari;</li> <li>- volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul>
--	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed attrezzature pubbliche: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- edificio colonico (Classe 3): si applicano le disposizioni di cui all'art. 108;</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici (residenziali e non) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- edifici non residenziali (strutture a destinazione turistico-ricettiva, direzionale, o per attività private di servizio): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici di cui all'art. 164 per le eventuali strutture con destinazione turistico-ricettiva. Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul);</li> <li>- edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01b</b> <b>VIA ALLENDE</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1  residenza: mq 700 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Area ineditata interposta tra la Via Allende e l'argine del Fiume Greve, in adiacenza alla Scuola Elementare Dino Campana, ed a poca distanza dalla passerella pedonale di attraversamento del fiume.
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione dell'assetto delle aree pubbliche in sinistra idrografica del Fiume Greve nel tratto interessato dall'intervento; - realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento.
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 5.600 circa
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 700; - altezza massima (Hmax): ml 7,50  Il volume (V) del manufatto TL esistente, del quale è prescritta la demolizione, non può essere recuperato e non incide pertanto sul dimensionamento dell'intervento.  Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Progetto Unitario deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8).  Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti all'argine del fiume.  L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea medesima - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.  La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"><li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di seguito specificate;</li><li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li><li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.</li></ul>
---------------------------------	--

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
---	--

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	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'Amm./ne Comunale delle relative aree (superficie complessiva minima di mq 4.000): <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di una fascia di verde pubblico estensivo al piede dell'argine;</li><li>- realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del quartiere e della attigua Scuola Elementare Dino Campana;</li><li>- interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di intervento;</li><li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li></ul> La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.  L'area è altresì interamente compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.  Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 6 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi ricade interamente negli 'ambiti perifluviali' di cui all'art. 66. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale' (art. 73)
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area ricade un piccolo manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		<b>prescrizioni</b>			
		<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			
		<p><b>Vincoli idraulici:</b> l'area di trasformazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di assoluta protezione del fiume Greve (fascia di ml 10 adiacente al piede dell'argine). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 44.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. b), e) (per la lettera e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), m), nonché all'art. 46.
--	--

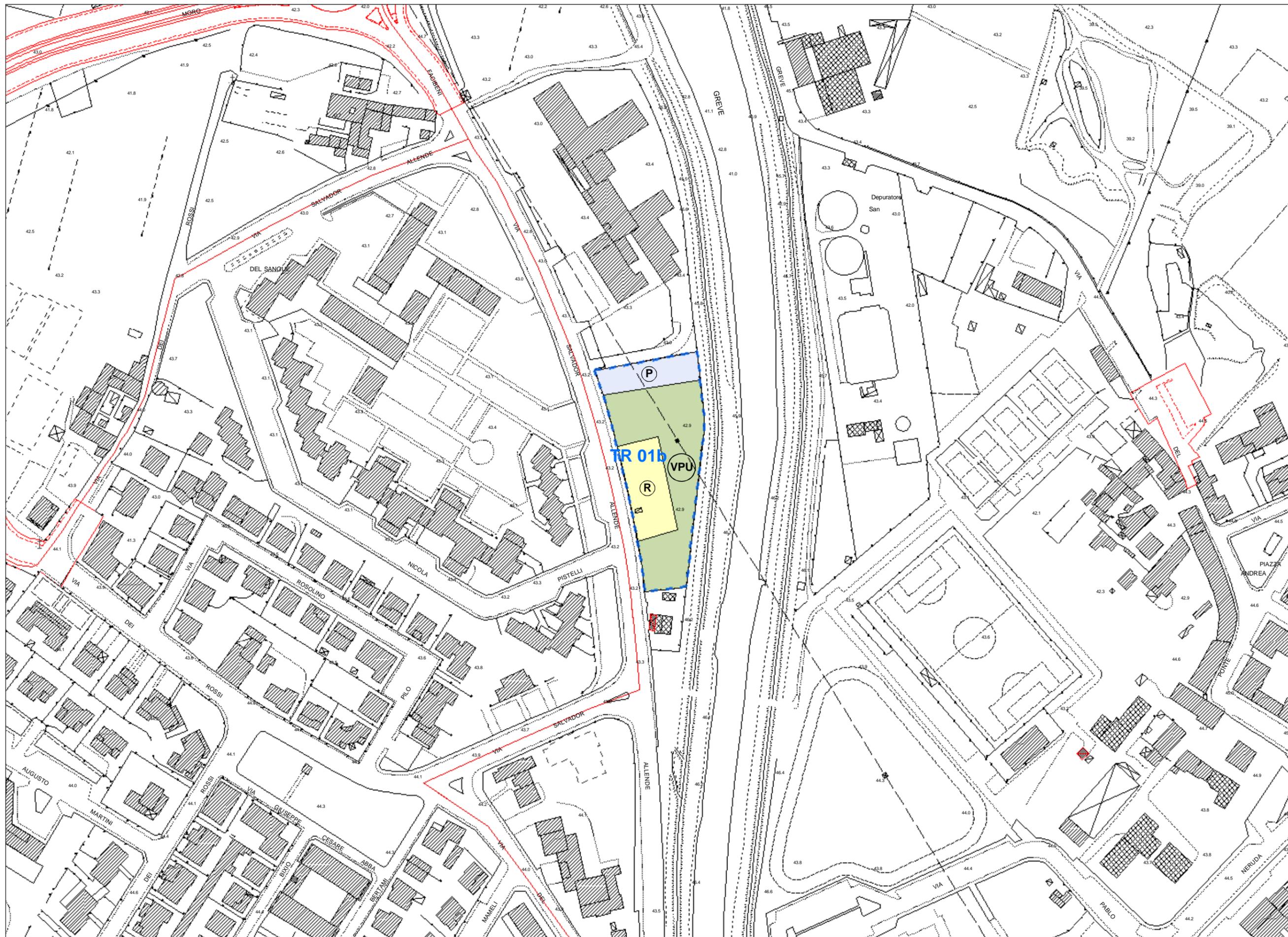
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

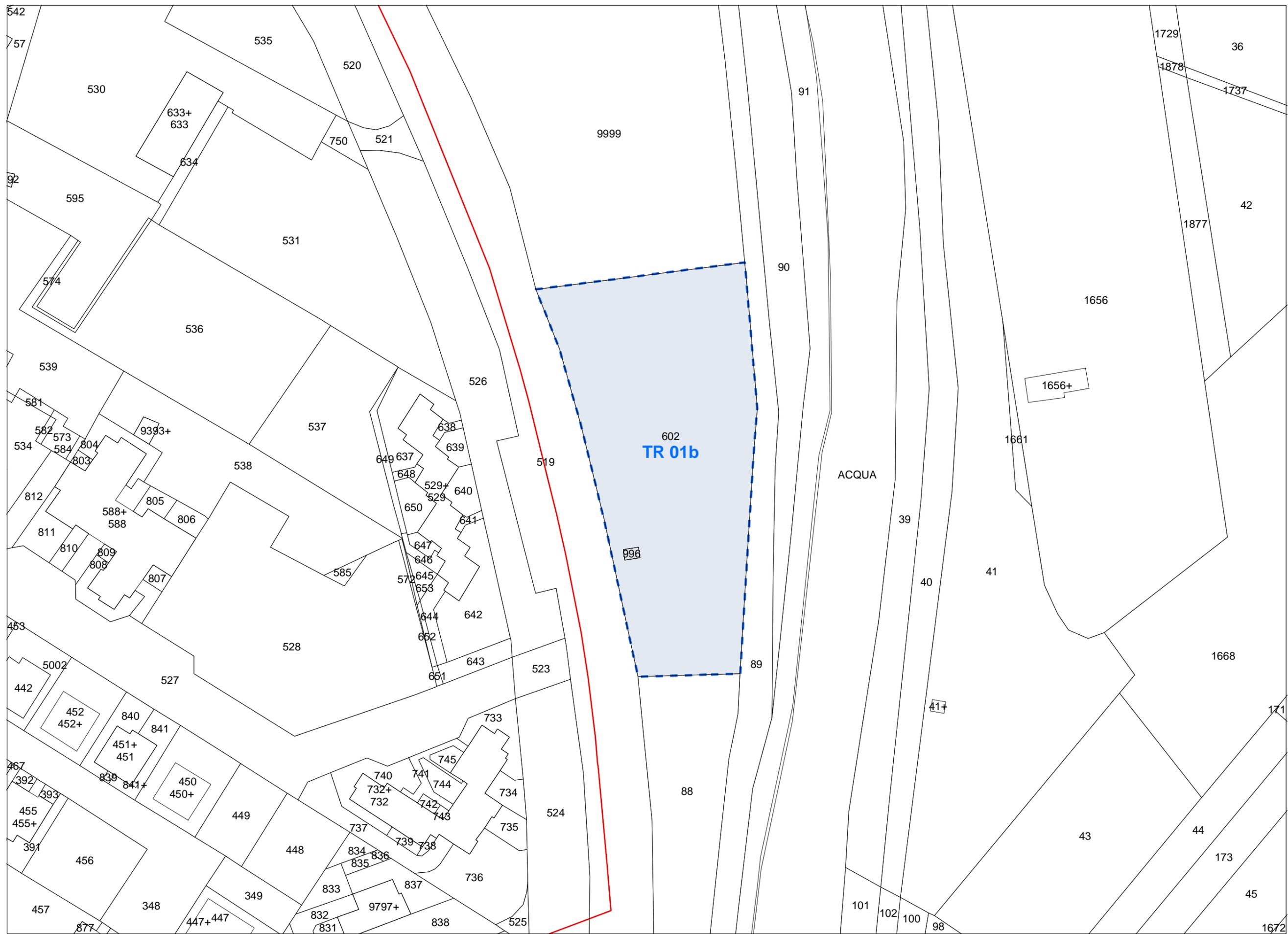
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative alla morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - verde pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01c</b> <b>VIA DI S. GIUSTO</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 <hr/> residenza: mq 1.000 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Porzione di terreno inedificato posta in fregio alla Via di S. Giusto, nel quartiere di S. Giusto a Signano, a poca distanza dall'Ospedale di Torregalli. L'area è circondata per la quasi totalità da tessuti residenziali di recente origine ed ospita attualmente attività agricole residuali.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato ad integrare i tessuti insediativi del quartiere di S. Giusto a Signano; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 5.900 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue: <u>Unità di Intervento n° 1:</u> - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.000 - altezza massima (Hmax): ml 10,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività terziarie - (limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza  <u>Unità di Intervento n° 2:</u> L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare. Previa variante al Regolamento Urbanistico - con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' da realizzarsi nell' UTOE n° 1 - è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.	

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p><u>Unità di Intervento n° 1:</u>                  Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi del quartiere, la realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>L'intervento comprende almeno n° 4 alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) pari o superiore a mq 80, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci. Nella residua parte non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</p> <p>La progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p><u>Unità di Intervento n° 2:</u>                  Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e correttamente inseriti nel contesto di riferimento.</p> <p>L'intervento può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) anche inferiore a mq 45.</p> <p>La progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 2.600 circa), accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle eventuali aree verdi, etc.</li> </ul>
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o attività artigianali di servizio alla residenza, sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400;</li> <li>- realizzazione di ulteriori spazi a parcheggio pubblico in aree esterne adiacenti all'area di trasformazione indicate dall'Amm./ne Comunale, per una superficie di circa mq 500;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.1	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.1	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lettera e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	---

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unità di Intervento n° 1: intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario</li> <li>- Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale (Unità di Intervento n° 1)
---	---

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.</p> <p>Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative alla morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.</p>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale privato: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali: edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 104, punto 2;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03a*</b></p> <p><b>VIA MASACCIO</b></p> <p><b>STRUTTURA COMMERCIALE DI QUARTIERE E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 3</p> <table border="1"> <tr> <td>edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.</td> <td>commercio al dettaglio: mq 1.000 Sul</td> </tr> <tr> <td>nuovi insediamenti</td> <td>residenza: mq 400 Sul</td> </tr> </table>	edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.	commercio al dettaglio: mq 1.000 Sul	nuovi insediamenti	residenza: mq 400 Sul	<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Il nuovo complesso edilizio deve caratterizzare qualitativamente il paesaggio urbano del quartiere, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea e tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Il soggetto cui affidare la progettazione di dettaglio e la realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione è individuato mediante procedimento di evidenza pubblica. Il relativo bando precisa le condizioni poste a garanzia dell'interesse pubblico e definisce tutti gli ulteriori elementi da intendersi prescrittivi ai fini della stipula della convenzione e della realizzazione dell'intervento.</p>
edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.	commercio al dettaglio: mq 1.000 Sul						
nuovi insediamenti	residenza: mq 400 Sul						
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Ampia area ineditata interposta tra Via Masaccio e l'argine del torrente Vingone. L'area si trova in posizione baricentrica tra le aree centrali del quartiere di Vingone, le principali attrezzature pubbliche della zona e l'insediamento residenziale SOCET, e per tale motivo riveste valenza strategica per la definizione degli assetti insediativi del quadrante territoriale di riferimento.</p>						
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un supermercato di quartiere (eventualmente abbinato ad esercizi di vicinato complementari) e di una ampia area di verde attrezzato in adiacenza al torrente Vingone, direttamente collegata all'insediamento residenziale SOCET mediante una passerella pedonale;</li> <li>- riqualificazione del fronte strada di Via Masaccio ed incentivazione delle percorrenze pedonali e ciclabili all'interno del quartiere di Vingone e nelle aree adiacenti.</li> </ul>						
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 31.000 circa</p>						
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio: max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul), di cui mq 500 di superficie di vendita (Sv) destinabili ad una media struttura di vendita, ed eventuali mq 200 di superficie di vendita (Sv) destinabili ad esercizi di vicinato</li> <li>- nuova edificazione residenziale: max mq 400 di superficie utile lorda (Sul)</li> </ul> <p>L'altezza massima (Hmax) consentita è pari a m 7,00 (fatta eccezione per eventuali gallerie o spazi coperti aperti al pubblico negli orari di vendita, che possono avere anche altezze superiori).</p> <p>La quota di edificabilità ad uso commerciale di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., opportunamente ridimensionate e proporzionate alle effettive necessità del quartiere.</p>						
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un Progetto Unitario di iniziativa pubblica, in coerenza sostanziale con le indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda e nel "Progetto elaborato con gli abitanti del quartiere di Vingone" (dicembre 2005).</p>						
<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli (comprese le necessarie permutazioni immobiliari), prevedendo in ogni caso a carico del soggetto realizzatore la copertura degli oneri necessari all'acquisizione da parte dell'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà privata ricadenti nell'area destinata a verde pubblico attrezzato;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.</li> </ul>						
<p><b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b></p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.</p>						
<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Progetto Unitario nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda. Tali opere comprendono comunque:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi di verde pubblico, con eventuali attrezzature, in misura non inferiore a mq 24.000;</li> <li>- parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 1.600.</li> </ul> <p>Per gli indirizzi progettuali si fa riferimento al "Progetto elaborato con gli abitanti del quartiere di Vingone" (dicembre 2005).</p>						
<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>						
<p><b>INVARIANTI STRUTTURALI</b></p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ambiti perfluviali (art. 66)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul>						

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.		
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) ed un piccolo volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.		
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.3	S.3
<b>FATTIBILITA'</b>	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 67 del 09.07.2008.		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), i), j), nonché all'art. 46.		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale		
<b>NOTE</b>	Previsione urbanistica originariamente contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificata con la variante al P.R.G.C denominata " <i>Disciplina urbanistica delle attività commerciali</i> ", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Progetto Unitario di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n° 67 del 09.07.2008.		

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici (struttura commerciale ed edificio/i residenziale/i) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuova struttura commerciale di quartiere ed eventuali esercizi di vicinato complementari: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 168). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv);</li> <li>- nuovo/i edificio/i residenziale/i: Classe 9. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03b</b> <b>VIA DELLE SETTE REGOLE / NUOVA VIABILITA'</b></p> <p><b>Integrazione residenziale e funzioni complementari</b></p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3</p> <p>residenza: mq 2.000 Sul attività direzionali / di servizio: mq 1.000 Sul commercio (media distribuz.): mq 1.000 Sul</p>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Ampia area periurbana collocata in prossimità del tracciato autostradale, interposta tra il parcheggio scambiatore e le propaggini residenziali del quartiere di Vingone. Circonda il complesso edilizio di Villa Costanza ed alcuni edifici posti in immediata adiacenza ad esso.</p> <p>L'area, nella quale perdurano usi agricoli, è suddivisa da significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.</p>	
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione delle previsioni di integrazione e razionalizzazione della rete viaria urbana;</li> <li>- realizzazione di una ampia fascia di verde con alberi di alto fusto a protezione della Villa Costanza, lungo tutta l'area a confine con il parcheggio scambiatore;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi nell'area interposta tra il quartiere di Vingone e il parcheggio scambiatore, mediante un contenuto intervento di completamento con residenze e funzioni complementari.</li> </ul>	
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 42.900 circa</p>	
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova edificazione residenziale: max mq 2.000 di superficie utile lorda (Sul) (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, nonché eventuali esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico)</li> <li>- nuova edificazione per attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e/o per attività private di servizio (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) : max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul)</li> <li>- nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio di media distribuzione: max mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul)</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) dei quali sia prevista la demolizione.</p>	
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.</p>	

<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>L'elaborazione del Piano Attuativo garantisce il massimo coordinamento progettuale con gli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 04c* "Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)" e con gli assetti insediativi che caratterizzano le aree contermini, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Il Piano Attuativo, mediante una accurata progettazione delle aree verdi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la protezione del complesso edilizio di Villa Costanza dall'impatto visivo generato dal parcheggio scambiatore, mediante la realizzazione di una ampia fascia di filtro con alberi di alto fusto;</li> <li>- contribuisce ad un qualitativo inserimento paesaggistico della nuova viabilità e del tracciato tramviario di collegamento con il deposito.</li> </ul> <p>Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione adiacente alla linea tramviaria (ramo di collegamento con il deposito) contribuiscono ad un inserimento qualitativo dell'infrastruttura dal punto di vista paesaggistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 92.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociale, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>Fermi restando i quantitativi di superficie utile lorda (Sul) di nuova edificazione sopra specificati, il dimensionamento degli esercizi commerciali di media distribuzione è consentito fino ad un massimo di mq 600 mq di superficie di vendita (Sv). Tali esercizi non possono operare nel settore merceologico alimentare. E' altresì fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;</li> <li>- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, verde pubblico e parcheggi pubblici;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di eventuali porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
--	---

<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b>	Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.
--	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.
---	--

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione con attrezzature sportive e verde pubblico di porzione di terreno adiacente alla Scuola media "Rodari", compresa cessione gratuita delle relative superfici fondiarie;</li> <li>- cessione gratuita di una porzione di terreno limitrofa al parcheggio scambiatore di "Villa Costanza" e posta in fregio al tracciato tramviario, per una superficie di circa mq 2.500;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p> <p>Può inoltre essere posta a carico dei soggetti privati attuatori la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di ulteriori porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale pubblica e/o per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura massima di mq 3.500 complessivi (al netto delle aree destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici realizzati contestualmente agli interventi di interesse privato).</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico in parte con D.M. 20.01.1965 ed in parte con D.M. 23.06.1967, e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'area gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti archeologici (art. 58)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- formazioni arboree decorative (art. 72)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.1	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.1	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f) (per il punto f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza della rete fognaria ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	---

<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------------------	---------------------------------------

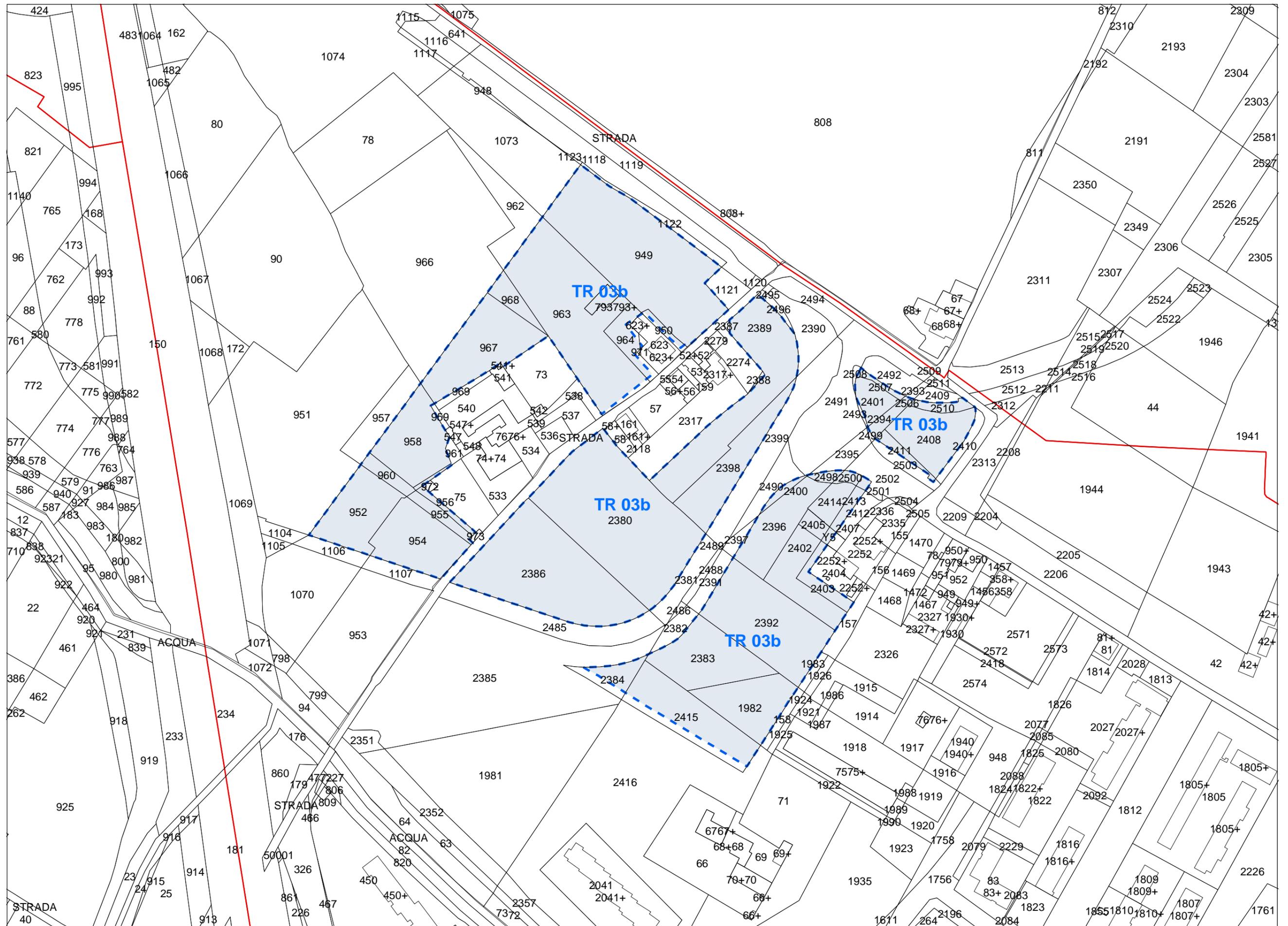
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
--	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità pubblica di penetrazione (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici (compreso eventuale fabbricato commerciale per medie strutture di vendita) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- edifici a destinazione residenziale e/o direzionale (con eventuali esercizi di vicinato): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale o commerciale;</li> <li>- edificio commerciale (media/e struttura/e di vendita), se realizzato come fabbricato a sé stante: Classe 12. Su di esso si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 168). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv);</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03d* VIA DEI CILIEGI</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3
<b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		residenza: mq 700 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Porzione di terreno ineditato posta in fregio alla Via dei Ciliegi, nel quartiere di Vingone, di fronte alla Scuola media 'Rodari'.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento consiste nella realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale finalizzato ad integrare gli allineamenti del fronte edificato sulla Via dei Ciliegi.	
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Sf = mq 1900 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 700</li> <li>- altezza massima (Hmax): non superiore all'altezza in gronda degli edifici storicizzati adiacenti</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) dei manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> </ul>	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio), qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente relazionato dal punto di vista planaltimetrico con gli edifici storicizzati adiacenti, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p>	
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno della superficie minima di mq 2.900, accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.	
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.	

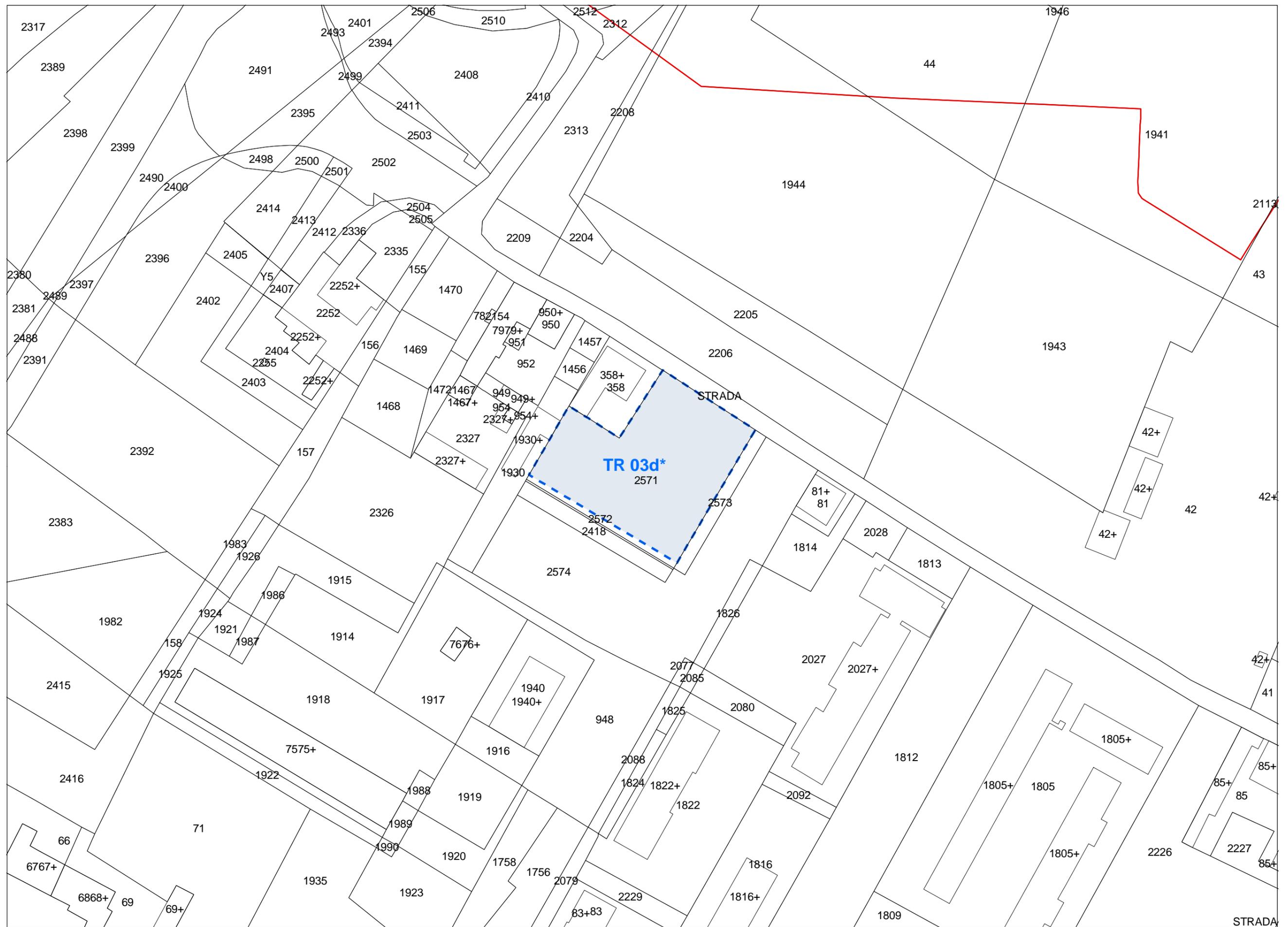
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'eventuale esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di trasformazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.		
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>		
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> </ul>		
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.		
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.		
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.1	S.3
<b>FATTIBILITA'</b>	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 67 del 25.05.2010.		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. i), nonché all'art. 46.</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale		
<b>NOTE</b>	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n° 67 del 20.05.2010. Convenzione urbanistica stipulata in data 21.04.2011.		

**DISCIPLINA SUCCESSIVA  
ALLA REALIZZAZIONE  
DEL PIANO ATTUATIVO O  
DEL PROGETTO  
UNITARIO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- area di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;
- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04a*</b> <b>NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</b>  <b>ZONA N° 1 DEL PROGRAMMA DIRETTORE</b>	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4  varie destinazioni: mq 18.500 Sul **
---	--

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<b>DESCRIZIONE</b>	Area frontistante il Palazzo Comunale, destinata alla definizione degli assetti insediativi finalizzati alla creazione della nuova piazza civica del capoluogo, in coordinamento con la realizzazione del tracciato tramviario.  L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alla zona n° 1 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.
--------------------	---

<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione della nuova piazza civica nell'area frontistante il Palazzo Comunale, quale primo intervento strategico del più ampio progetto urbano teso alla realizzazione del nuovo centro della città;</li> <li>- realizzazione della stazione principale ("Resistenza") della tramvia veloce Firenze S.M.N. / Scandicci, con relative attrezzature di corredo;</li> <li>- insediamento di funzioni pregiate nel nuovo centro della città, in diretta relazione con il tracciato tramviario;</li> <li>- rafforzamento del tessuto commerciale costituito dagli esercizi di vicinato e dai pubblici esercizi esistenti;</li> <li>- integrazione e qualificazione degli spazi di relazione e delle aree pedonali nelle aree centrali del capoluogo.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 26.000 circa
--------------------------------	----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	La superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 18.500, ripartiti in due distinte Unità di Intervento e suddivisi per destinazioni d'uso.  Sulle diverse disposizioni contenute nel previgente atto di governo del territorio (Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007) operano le misure di salvaguardia di cui alla presente scheda.
---	--

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Unità di Intervento n° 1	Unità di Intervento corrispondente alla proposta di Project-financing dichiarata di pubblico interesse con Delib. C.C. n° 109 del 07.06.2007 (Permesso di costruire n° 11/2010 del 01.04.2010): <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 7.260 Sul</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo): mq 4.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 2.400 Sul</li> </ul> In aggiunta ai quantitativi sopra riportati è consentita la realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico (teatro / auditorium / spazi polivalenti e servizi) per una superficie utile lorda (Sul) complessiva di circa mq 2.700
	Unità di Intervento n° 2	Unità di Intervento finalizzata al completamento della nuova piazza civica e alla risistemazione dell'area antistante l'ingresso al Palazzo Comunale (lato sud): <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 2.840 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 2.000 Sul</li> </ul> Nel sottosuolo degli spazi destinati in superficie ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi etc.) il Progetto-Guida relativo alla presente Unità di Intervento può prevedere la collocazione di autorimesse pertinenziali private per la sosta stanziale e/o di relazione.

E' fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, da due Progetti Unitari tra loro coordinati, elaborato/i dall'Amm./ne Comunale nel rispetto dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti). La nuova piazza civica deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente il nuovo centro della città, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.  L'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di trasformazione definito dal Programma Direttore approvato - nonché le specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - costituiscono indicazioni di massima alle quali il Progetto-guida - o i due Progetti-guida tra loro coordinati - deve/ono fare riferimento in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali da operarsi a livello architettonico, anche in considerazione delle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna Unità di Intervento.
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Il Progetto-guida, o i due Progetti-guida tra loro coordinati, ha/nno il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città ricadente nella presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto complessivo dell'area di trasformazione;</li> <li>- la collocazione e configurazione degli spazi pubblici;</li> <li>- la configurazione della stazione tramviaria e delle attrezzature connesse;</li> <li>- la maglia viaria;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- gli stralci funzionali di attuazione.</li> </ul> <p>Il/Il Progetto/i-guida è/sono corredato/i da una specifica normativa tecnica, con la quale sono tra l'altro definiti i contenuti aventi valenza prescrittiva e gli eventuali elementi suscettibili di variazioni in sede di progettazione architettonica.</p> <p>La progettazione esecutiva e la realizzazione dell'area di trasformazione può essere affidata, unitariamente o per singole unità di intervento, a soggetti privati, secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.</p> <p>La progettazione esecutiva deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto di ciascun Progetto-guida (o di singoli stralci funzionali in essi previsti) e delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione di ciascun Progetto-guida.</p>
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia alle indicazioni e/o prescrizioni eventualmente contenute nel Progetto-guida relativo a ciascuna Unità di Intervento (e/o sue eventuali varianti) e/o nei relativi atti deliberativi.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Progetto-guida relativo a ciascuna Unità di Intervento, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste (con particolare riferimento alle destinazioni non residenziali);</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, anche con riferimento all'eventuale costituzione di diritti reali a favore del/i soggetto/i attuatore/i nel caso di collocazione in sottosuolo di autorimesse pertinenziali private per la sosta stanziale e/o di relazione nelle aree destinate in superficie ad uso pubblico;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico (interne ed esterne all'area di trasformazione) con le relative forme di garanzia;</li> <li>- stabilisce le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle strutture realizzate, e tutti gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti.</li> </ul>
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio ad uso privato (sosta stanziale e sosta di relazione) relative all'Unità di Intervento n° 1 sono determinate sulla base delle disposizioni vigenti alla data di approvazione della Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003 (approvazione del primo Progetto-guida).</p> <p>L'area di trasformazione ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare [Allegato 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato "tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate" (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali di servizio alla residenza.</p>

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Progetto-guida relativo a ciascuna Unità di Intervento, in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore. Tali opere e/o attrezzature sono essenzialmente finalizzate ad elevare i livelli qualitativi delle aree centrali della città sia in termini di dotazioni funzionali che di caratterizzazione dello spazio pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale, in sede di definizione dei contenuti di ciascun Progetto-guida e/o della relativa convenzione, di prescrivere la realizzazione di opere pubbliche anche in spazi adiacenti alla presente area di trasformazione.</p>								
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come "aree gravemente compromesse o degradate" ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>								
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul> <p>Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57, punto 6.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> </ul>								
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>								
<b>PERICOLOSITA'</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>G.1</td> <td>I.3</td> <td>S.3</td> </tr> </tbody> </table>		geologica	idraulica	sismica		G.1	I.3	S.3
	geologica	idraulica	sismica						
	G.1	I.3	S.3						
<b>FATTIBILITA' (U.I. n° 1)</b>	<p>Per la fattibilità dell'intervento relativo all'Unità di Intervento n° 1 si rinvia alle indagini geologiche di supporto al Progetto-guida approvato con Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003, nonché alla relazione geologica di corredo al titolo abilitativo rilasciato (permesso di costruire n° 11/2010 del 01.04.2010).</p> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia alle indagini geologiche allegata alla variante urbanistica riferita alla Stazione "Scandicci Centro" della tramvia veloce, approvata con Delib. C.C. n° 4 del 15.01.2002 in variante al P.R.G.C. 1991.</p>								

<b>FATTIBILITA'</b> (U.I. n° 2)	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto-guida sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.</p>		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>			<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, nonché alle analisi ed agli studi multidisciplinari contenuti nel Programma Direttore approvato.</p> <p>L'elaborazione del Progetto-guida relativo all'Unità di Intervento n° 2 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità ed al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>		
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>			<p>Relativamente all'Unità di Intervento n° 2 è facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>			<p>Intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario (Progetto-guida) o, in alternativa, a due Progetti Unitari (Progetti-guida) tra loro coordinati</p>		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>		<p>Consiglio Comunale</p>			

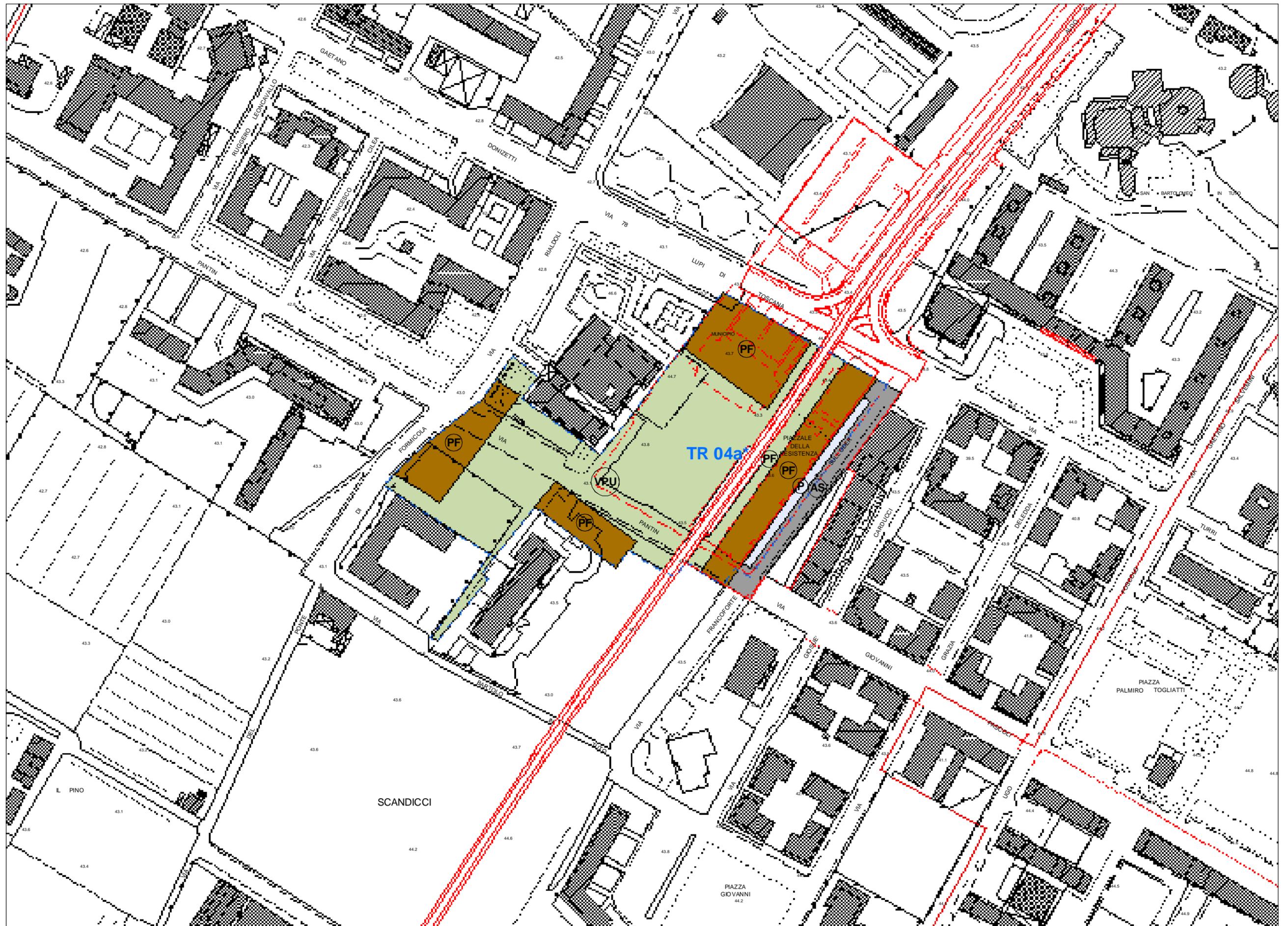
<b>NOTE</b>	<p>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Delib. C.C. n° 85 del 24.07.2003.</p> <p>Progetto-guida relativo all'area di trasformazione di cui trattasi approvato con Delib. C.C. n° 133 del 12.11.2003.</p> <p>Unità di Intervento n° 1: Project-financing / proposta dichiarata di pubblico interesse con Delib. C.C. n° 109 del 07.06.2007. Convenzione con soggetto realizzatore del project financing stipulata in data 26.06.2008. Permesso di costruire n° 11/2010 del 01.04.2010.</p>
-------------	--

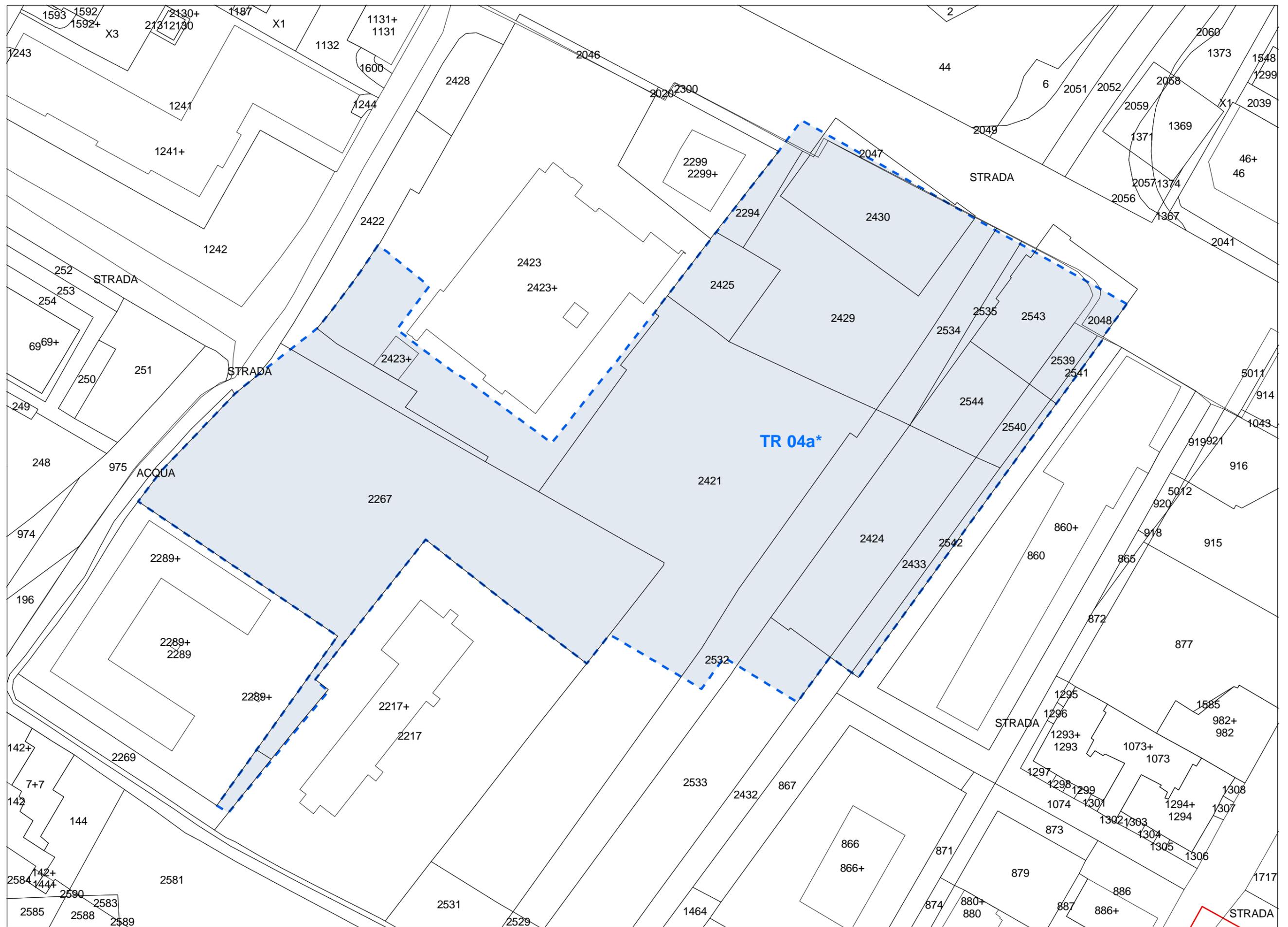
<b>MISURE DI SALVAGUARDIA</b>	<p>Le disposizioni riferite all'Unità di Intervento n° 2 costituiscono misure di salvaguardia nei confronti delle difformi previsioni contenute nel Progetto-guida approvato con Deliberazione C.C. n° 133 del 12.11.2003 e della disciplina riferita alla presente area di trasformazione contenuta nel Regolamento Urbanistico 2007.</p> <p>Nelle more dell'approvazione del nuovo Progetto-guida riferito all'Unità di Intervento n° 2 è consentita nel corrispondente perimetro la realizzazione delle sole previsioni che risultino conformi alle disposizioni dettate dalla presente scheda.</p>
-------------------------------	--

<b>UNITA' DI INTERVENTO n° 2 / DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) riferito all'Unità di Intervento n° 2, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nel relativo perimetro si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità esistente: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- porzioni di terreno ineditato di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98);</li> <li>- porzioni di terreno ineditato di proprietà privata: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Non sono comunque consentiti interventi che possano pregiudicare la realizzazione delle previsioni contenute nel Programma Direttore approvato.</li> </ul>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL/ PROGETTO/ UNITARIO/ (PROGETTO/I-GUIDA)</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal/i Progetto/i Unitario/i (Progetto/i-guida) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di sedime: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici privati: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V) e/o di superficie di vendita (Sv), e senza possibilità di addizioni funzionali. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04b NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</b></p> <p><b>ZONA N° 2 DEL PROGRAMMA DIRETTORE</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <hr/> <p>residenza: mq 9.000 Sul** commercio al dettaglio: mq 1.200 Sul**</p>
---	---

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Area di trasformazione destinata alla realizzazione del primo tratto di un nuovo asse pedonale urbano, caratterizzato dalla presenza a raso del tracciato tramviario e vitalizzato da attività commerciali ed esercizi di somministrazione.</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alla zona n° 2 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione degli spazi urbani adiacenti alla nuova piazza civica e all'intersezione con l'asse Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti, mediante realizzazione di tessuto insediativo a prevalente destinazione residenziale;</li> <li>- vitalizzazione dei tessuti insediativi esistenti anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.</li> </ul>
------------------	--

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 7.700 circa
--------------------------------	---------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 10.200, così ripartiti per destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali): mq 9.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico / attività private di servizio in genere (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 1.200 Sul</li> </ul> <p>Fatta eccezione per gli alloggi ERS è consentito - in alternativa alla destinazione d'uso residenziale, l'utilizzo per attività terziarie e direzionali delle unità immobiliari realizzate.</p> <p>Non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p>La superficie di vendita (Sv) delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i mq 400/esercizio. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture di vendita non può superare gli 800 mq complessivi calcolati con riferimento all'intera area di trasformazione.</p>
---	---

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un Progetto Unitario (Progetto-guida) elaborato dall'Amm./ne Comunale nel rispetto sostanziale dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti).</p> <p>Al riguardo l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di trasformazione definito dal Programma Direttore approvato - nonché le specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - costituiscono indicazioni di massima alle quali il Progetto-guida deve fare riferimento in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali da operarsi a livello architettonico. Modifiche sostanziali agli assetti e alle configurazioni sopra specificate possono essere inserite nel Progetto-guida solo dopo la preventiva modifica delle previsioni del Programma Direttore da parte del Consiglio Comunale.</p> <p>L'assetto insediativo definito dal Progetto-guida deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'area di trasformazione di cui trattasi. Gli interventi tengono conto altresì in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Il Progetto-guida ha il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città corrispondente alla presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto planivolumetrico complessivo;</li> <li>- la collocazione e configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;</li> <li>- gli adeguamenti della maglia viaria;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- gli eventuali stralci funzionali di attuazione</li> </ul> <p>Il Progetto-guida è corredato da una specifica normativa tecnica, con la quale sono tra l'altro specificati i contenuti del medesimo aventi valenza prescrittiva e gli eventuali elementi suscettibili di variazioni in sede di progettazione architettonica.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Successivamente all'approvazione del Progetto-guida è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere, secondo i procedimenti di legge, all'alienazione delle porzioni di terreno destinate all'edificazione privata. La progettazione di dettaglio degli interventi pubblici e privati deve comunque essere elaborata dagli aventi titolo nel rispetto dei contenuti e delle disposizioni del Progetto-guida e/o di singoli stralci funzionali in esso previsti.</p> <p>Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Progetto-guida.</p> <p>E' fatto salvo il rispetto delle specifiche disposizioni eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
------------------------------	---

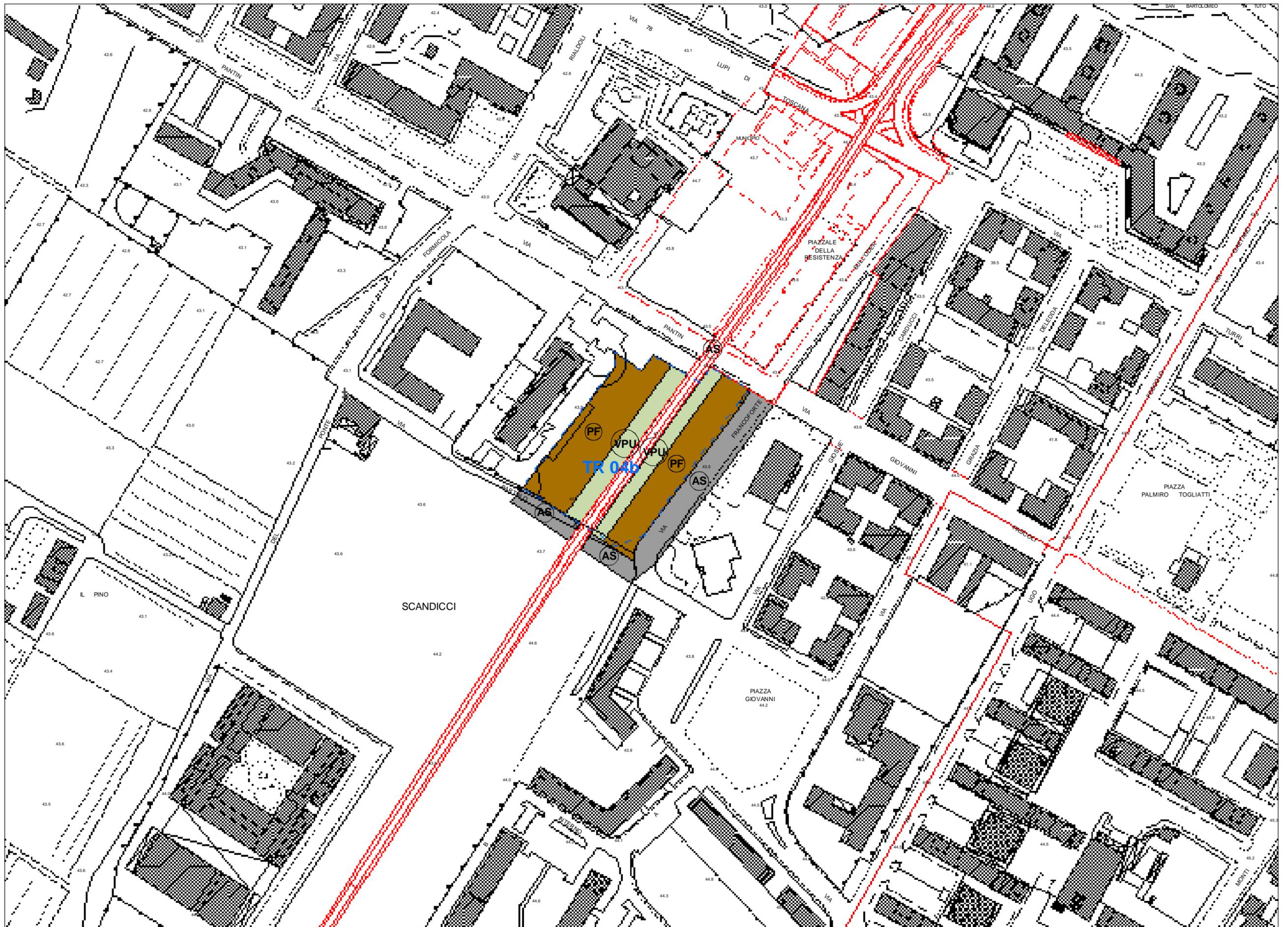
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>In sede di approvazione del Progetto-guida, o con separato atto, il Consiglio Comunale definisce i contenuti della convenzione atta a regolamentare le realizzazioni.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Progetto-guida, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico (interne ed esterne all'area di trasformazione) con le relative forme di garanzia, ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti;</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi deve essere riservata ad alloggi ERS, realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23, una superficie utile lorda (Sul) minima di mq 1.800.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare [Allegato 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato "tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate" (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alla realizzazione delle opere di interesse privato sono definite in sede di elaborazione del Progetto-guida in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul>

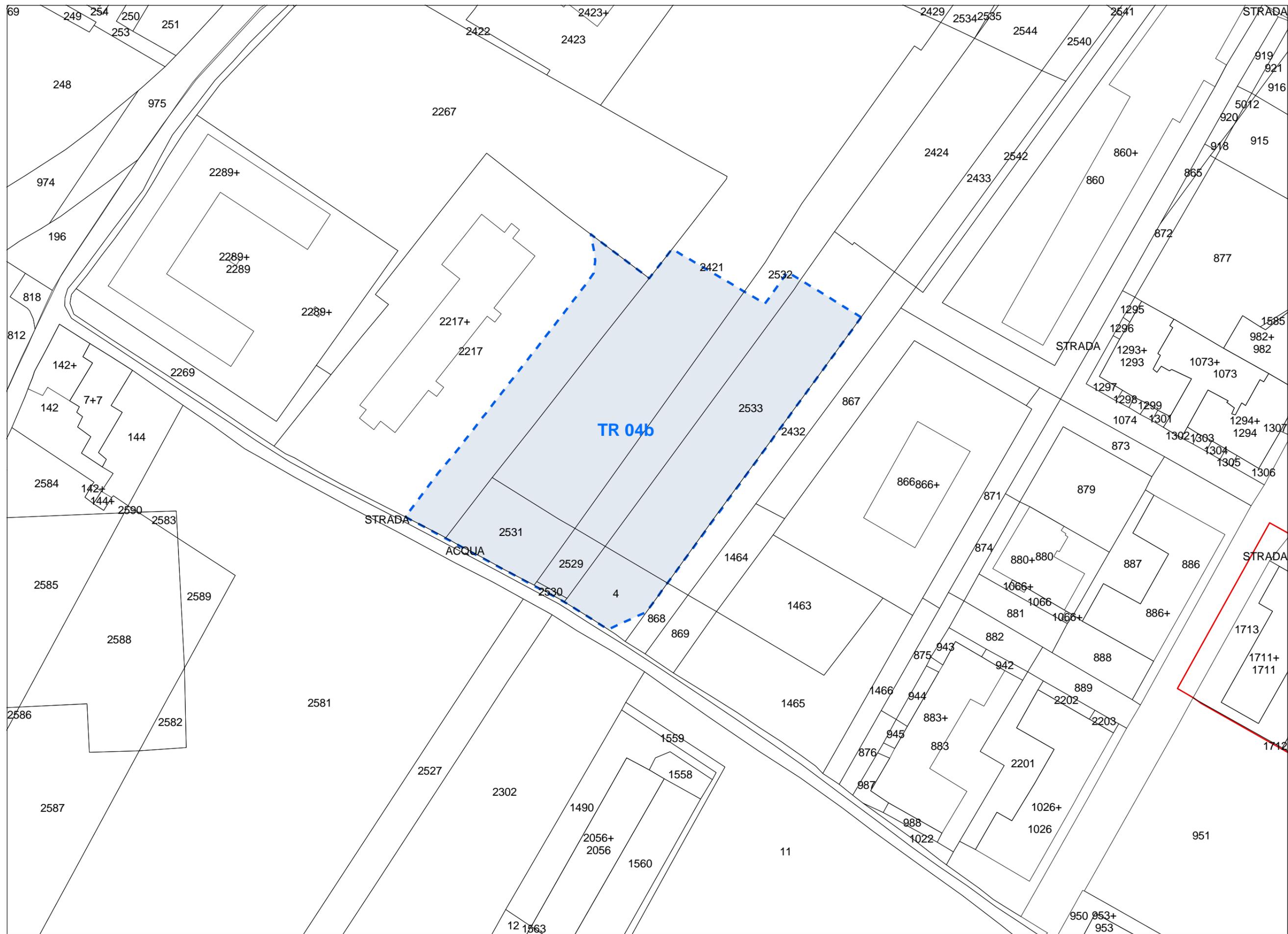
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.				
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica		
	G.1	I.3	S.3		
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<b>F.I.3:</b> l'area è marginale al perimetro di aree allagabili con battente inferiore a ml 0,30, il cui superamento costituisce quota di sicurezza.			
<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.					
<b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.					
		<b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.			
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, nonché alle analisi ed agli studi multidisciplinari contenuti nel Programma Direttore approvato.</p> <p>L'elaborazione del Progetto-guida è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità ed al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>				
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	Gli interventi pubblici e privati realizzati in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda sono connotati da livelli prestazionali e dotazioni superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, da definirsi sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali con riferimento al "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.				
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario (Progetto-guida)				
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale				
<b>NOTE</b>	"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Delib. C.C. n° 85 del 24.07.2003.				

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA) O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità esistente: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- porzioni di terreno inedificato di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98);</li> <li>- porzioni di terreno inedificato di proprietà privata: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Non sono comunque consentiti interventi che possano pregiudicare la realizzazione delle previsioni contenute nel Programma Direttore approvato.</li> </ul>
---	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario (Progetto-guida) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (eventuali) e relative aree di sedime e/o spazi di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici (edifici residenziali, comprensivi di fondi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici (residenziali comprensivi di fondi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari adibite ad uso commerciale, o ad attività consimili, site al piano terreno. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
--	---







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04c NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</b></p> <p><b>ZONE N° 3 (PARTE), 4, 5, 6, 7, 8 E 9 DEL PROGRAMMA DIRETTORE</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <hr/> <p>varie destinazioni: mq 85.400 Sul</p>
--	--

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Area di trasformazione destinata alla realizzazione della porzione quantitativamente più rilevante del nuovo centro della città, sviluppata attorno al tracciato tramviario e fortemente caratterizzata dall'inserimento di servizi e funzioni pregiate (tra cui spazi e strutture per la formazione, strutture turistico-ricettive, attività direzionali e di servizio, attrezzature per il tempo libero e lo sport, esercizi commerciali al dettaglio, etc.).</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde alle zone nn° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutturazione di una vasta porzione del nuovo centro della città, caratterizzata da un mix funzionale ricco ed articolato interconnesso con le fermate tramviarie 'De André' e 'Villa Costanza' (parcheggio scambiatore), nonché organizzata con modalità tali da favorire la pedonalità e lo scambio intermodale;</li> <li>- realizzazione di un vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio;</li> <li>- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati.</li> </ul>
------------------	--

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 194.600 circa
--------------------------------	-----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>La superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 85.400, ripartiti in tre Unità di Intervento e suddivisi per destinazioni d'uso.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px; vertical-align: top;">Unità di Intervento n° 1</td> <td style="padding: 5px;"> <p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 3 (parte) 4, 5 e 8 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 27.300 Sul (compresa la quota di edilizia residenziale con finalità sociali)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 22.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 6.700 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 Sul</li> </ul> </td> </tr> </table>	Unità di Intervento n° 1	<p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 3 (parte) 4, 5 e 8 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 27.300 Sul (compresa la quota di edilizia residenziale con finalità sociali)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 22.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 6.700 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 Sul</li> </ul>
Unità di Intervento n° 1	<p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 3 (parte) 4, 5 e 8 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 27.300 Sul (compresa la quota di edilizia residenziale con finalità sociali)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 22.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 6.700 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 Sul</li> </ul>		

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; padding: 5px;">Unità di Intervento n° 1</td> <td style="padding: 5px;"> <p>Nell'ambito della superficie utile lorda (Sul) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto). Per la realizzazione di tali residenze speciali il Consiglio Comunale può disporre - in sede di approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) o con separato provvedimento - l'attribuzione di forme di incentivazione economica.</p> <p>Fatta eccezione per la zona n° 8 del Programma Direttore, non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento contribuisce alla creazione di un polo dell'istruzione secondaria pubblica di rilevanza sovracomunale (anche mediante ampliamento dell'Istituto Russell-Newton e/o accorpamento delle altre scuole superiori presenti nel territorio comunale) ed alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda.</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Unità di Intervento n° 2</td> <td style="padding: 5px;"> <p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 6 e 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 2.500 Sul (da destinarsi interamente alla realizzazione di alloggi ERS)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 13.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 5.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 Sul</li> </ul> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento definisce qualitativamente gli assetti insediativi sul lato sud-ovest del vasto parco pubblico, favorendo lo scambio intermodale con l'infrastruttura tramviaria e contribuendo a mitigare gli effetti ambientali generati dall'Autostrada A1.</p> </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Unità di Intervento n° 3</td> <td style="padding: 5px;"> <p>Unità di Intervento corrispondente alla Zona n° 9 del Programma Direttore e destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p> </td> </tr> </table> <p>L'ulteriore ripartizione del mix funzionale per le singole zone nn° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 è definita dal Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti). Non è consentito il trasferimento di quantità edificabili tra le diverse Unità di Intervento</p>	Unità di Intervento n° 1	<p>Nell'ambito della superficie utile lorda (Sul) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto). Per la realizzazione di tali residenze speciali il Consiglio Comunale può disporre - in sede di approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) o con separato provvedimento - l'attribuzione di forme di incentivazione economica.</p> <p>Fatta eccezione per la zona n° 8 del Programma Direttore, non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento contribuisce alla creazione di un polo dell'istruzione secondaria pubblica di rilevanza sovracomunale (anche mediante ampliamento dell'Istituto Russell-Newton e/o accorpamento delle altre scuole superiori presenti nel territorio comunale) ed alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda.</p>	Unità di Intervento n° 2	<p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 6 e 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 2.500 Sul (da destinarsi interamente alla realizzazione di alloggi ERS)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 13.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 5.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 Sul</li> </ul> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento definisce qualitativamente gli assetti insediativi sul lato sud-ovest del vasto parco pubblico, favorendo lo scambio intermodale con l'infrastruttura tramviaria e contribuendo a mitigare gli effetti ambientali generati dall'Autostrada A1.</p>	Unità di Intervento n° 3	<p>Unità di Intervento corrispondente alla Zona n° 9 del Programma Direttore e destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p>
Unità di Intervento n° 1	<p>Nell'ambito della superficie utile lorda (Sul) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprehensive di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto). Per la realizzazione di tali residenze speciali il Consiglio Comunale può disporre - in sede di approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) o con separato provvedimento - l'attribuzione di forme di incentivazione economica.</p> <p>Fatta eccezione per la zona n° 8 del Programma Direttore, non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento contribuisce alla creazione di un polo dell'istruzione secondaria pubblica di rilevanza sovracomunale (anche mediante ampliamento dell'Istituto Russell-Newton e/o accorpamento delle altre scuole superiori presenti nel territorio comunale) ed alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda.</p>						
Unità di Intervento n° 2	<p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 6 e 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza: mq 2.500 Sul (da destinarsi interamente alla realizzazione di alloggi ERS)</li> <li>- attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 13.500 Sul</li> <li>- strutture turistico-ricettive: mq 5.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 Sul</li> </ul> <p>L'assetto dell'Unità di Intervento definisce qualitativamente gli assetti insediativi sul lato sud-ovest del vasto parco pubblico, favorendo lo scambio intermodale con l'infrastruttura tramviaria e contribuendo a mitigare gli effetti ambientali generati dall'Autostrada A1.</p>						
Unità di Intervento n° 3	<p>Unità di Intervento corrispondente alla Zona n° 9 del Programma Direttore e destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p>						

<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>La superficie di vendita (Sv) massima di ciascuna delle eventuali medie strutture commerciali previste è definita in sede di approvazione dello strumento attuativo e/o di sue eventuali varianti, nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. La superficie utile lorda (Sul) totale delle eventuali medie strutture commerciali non può superare i 5.500 mq complessivi calcolati in riferimento all'intera area di trasformazione.</p> <p>Oltre agli interventi di nuova edificazione sopra specificati il Piano Attuativo può prevedere la demolizione degli edifici esistenti di Classe 6, 8 e 13 ed il recupero del relativo volume (V) a fini residenziali o per altra destinazione tra quelle sopra elencate, ovvero per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un apposito Piano Attuativo elaborato nel rispetto sostanziale dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti).</p> <p>Al riguardo l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di trasformazione definito dal Programma Direttore approvato - nonché le specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - costituiscono indicazioni di massima alle quali il Piano Attuativo deve fare riferimento in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali da operarsi a livello architettonico, anche in considerazione delle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna Unità di Intervento.</p> <p>L'assetto insediativo definito dal Piano Attuativo deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'area di trasformazione di cui trattasi. Gli interventi tengono conto altresì in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Il Piano Attuativo ha il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città ricadente nella presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto planivolumetrico complessivo;</li> <li>- la configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;</li> <li>- la configurazione del vasto parco pubblico;</li> <li>- l'integrazione e/o l'adeguamento della maglia viaria;</li> <li>- le opere e strutture finalizzate all'organizzazione o al rafforzamento dello scambio intermodale;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- l'assetto delle aree verdi ad uso privato;</li> <li>- gli eventuali stralci funzionali di attuazione.</li> </ul> <p>Il Piano Attuativo è corredato da una specifica normativa tecnica, con la quale sono tra l'altro definiti i contenuti aventi valenza prescrittiva e gli eventuali elementi suscettibili di variazioni in sede di progettazione architettonica.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>La progettazione esecutiva deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto del Piano Attuativo o di singoli stralci funzionali di esso.</p>

<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Piano Attuativo.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>In sede di approvazione del Piano Attuativo il Consiglio Comunale definisce i contenuti della convenzione atta a regolamentare le realizzazioni.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione del parco, delle attrezzature di interesse pubblico, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul> <p>La convenzione prevede in ogni caso la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti, nonché delle aree destinate a sedi stradali e degli altri spazi pubblici individuati dal Piano Attuativo approvato.</p>
<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;</li> <li>- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti.</li> </ul> <p>Ove il Piano Attuativo preveda la demolizione, parziale o totale, di edifici esistenti, le quantità edificabili destinate alla ricostruzione o al trasferimento di volumetria sono attribuite integralmente al soggetto avente titolo.</p> <p>La progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b></p>	<p>Nell'Unità di Intervento n° 1 almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione d'uso residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p> <p>Nell'Unità di Intervento n° 2 l'intero quantitativo di superficie utile lorda (Sul) con destinazione d'uso residenziale è riservato alla realizzazione di alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>L'Unità di Intervento n° 1 ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare [Allegato 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato 'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate' (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
---	---

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>In ragione della vastità e complessità dell'intervento le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alla realizzazione delle opere di interesse privato sono definite in sede di elaborazione del Piano Attuativo in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore.</p> <p>Sono comunque a carico del/i soggetto/i attuatore/i:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione del vasto parco pubblico (compreso recupero degli edifici in esso ricadenti per finalità pubbliche e/o di interesse pubblico o generale) e la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative consistenze immobiliari (terreni e fabbricati);</li> <li>- la completa realizzazione della viabilità pubblica prevista all'interno dell'area di trasformazione e dei connessi collettori fognari;</li> <li>- la realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura superiore ai minimi dovuti per legge, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;</li> <li>- la realizzazione di eventuali interventi di compensazione idraulica afferenti ad opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</li> </ul> <p>L'assetto complessivo dell'area di trasformazione - con particolare riferimento all'Unità di Intervento n° 1 - contribuisce alla creazione di un polo dell'istruzione secondaria pubblica di rilevanza sovracomunale, anche mediante ampliamento dell'Istituto Russell-Newton e/o accorpamento delle altre scuole superiori presenti nel territorio comunale.</p> <p>La progettazione e realizzazione delle pubbliche e/o di interesse pubblico interne e/o correlate alla presente area di trasformazione è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 ed in parte con D.M. 23.06.1967, e rientra in parte nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>All'interno dell'area di trasformazione è segnalata la possibile presenza di siti di potenziale interesse archeologico (art. 58). Ricadono altresì nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parchi storici e giardini formali (art. 69)</li> </ul>
-------------------------------	---

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi edifici appartenenti alle Classi 4, 6, 8 e 13, nonché alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

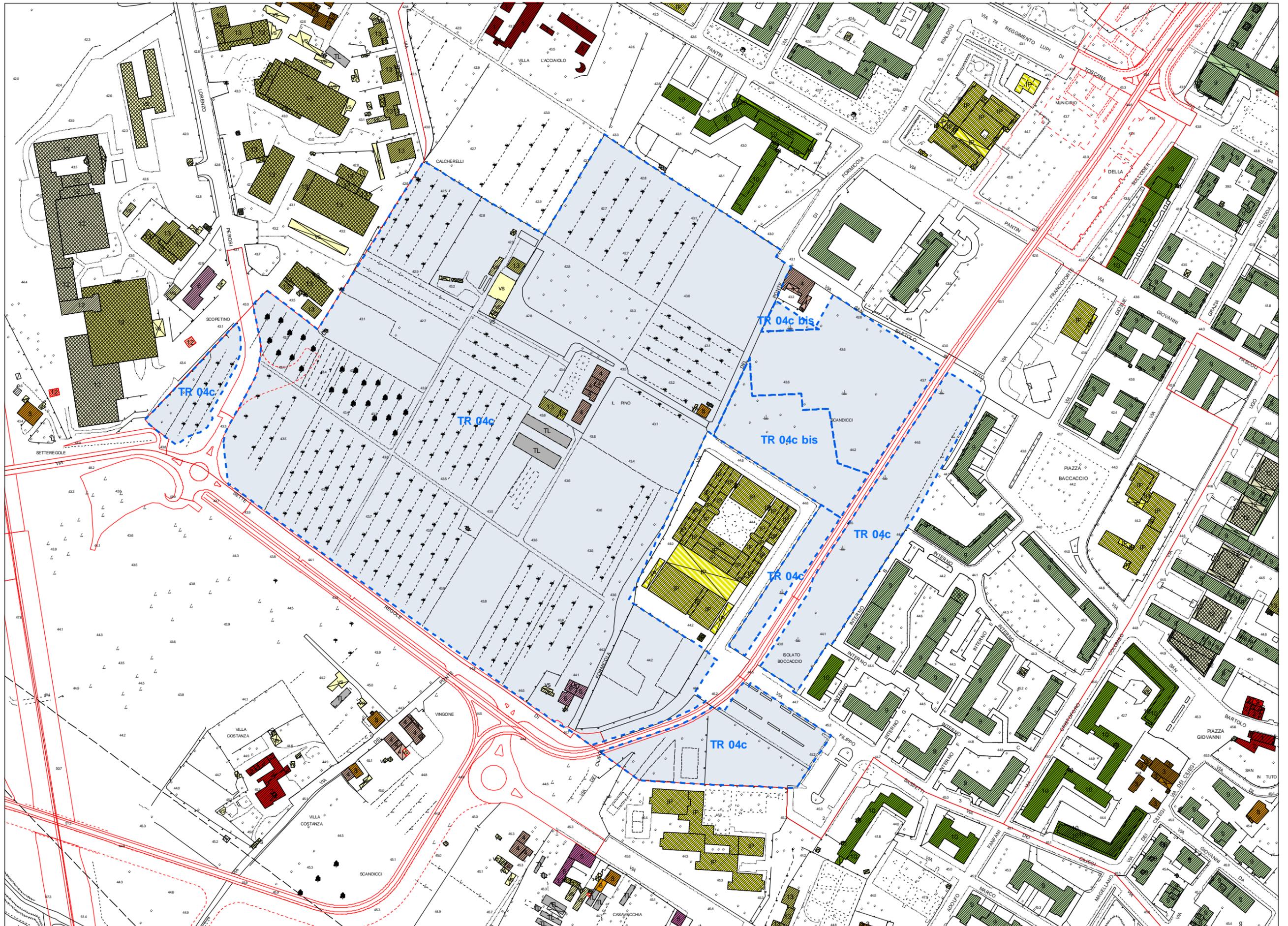
<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		prescrizioni	<p><b>F.I.3:</b> l'area è marginale al perimetro di aree allagabili con battente inferiore a ml 0,30, il cui superamento costituisce quota di sicurezza.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		

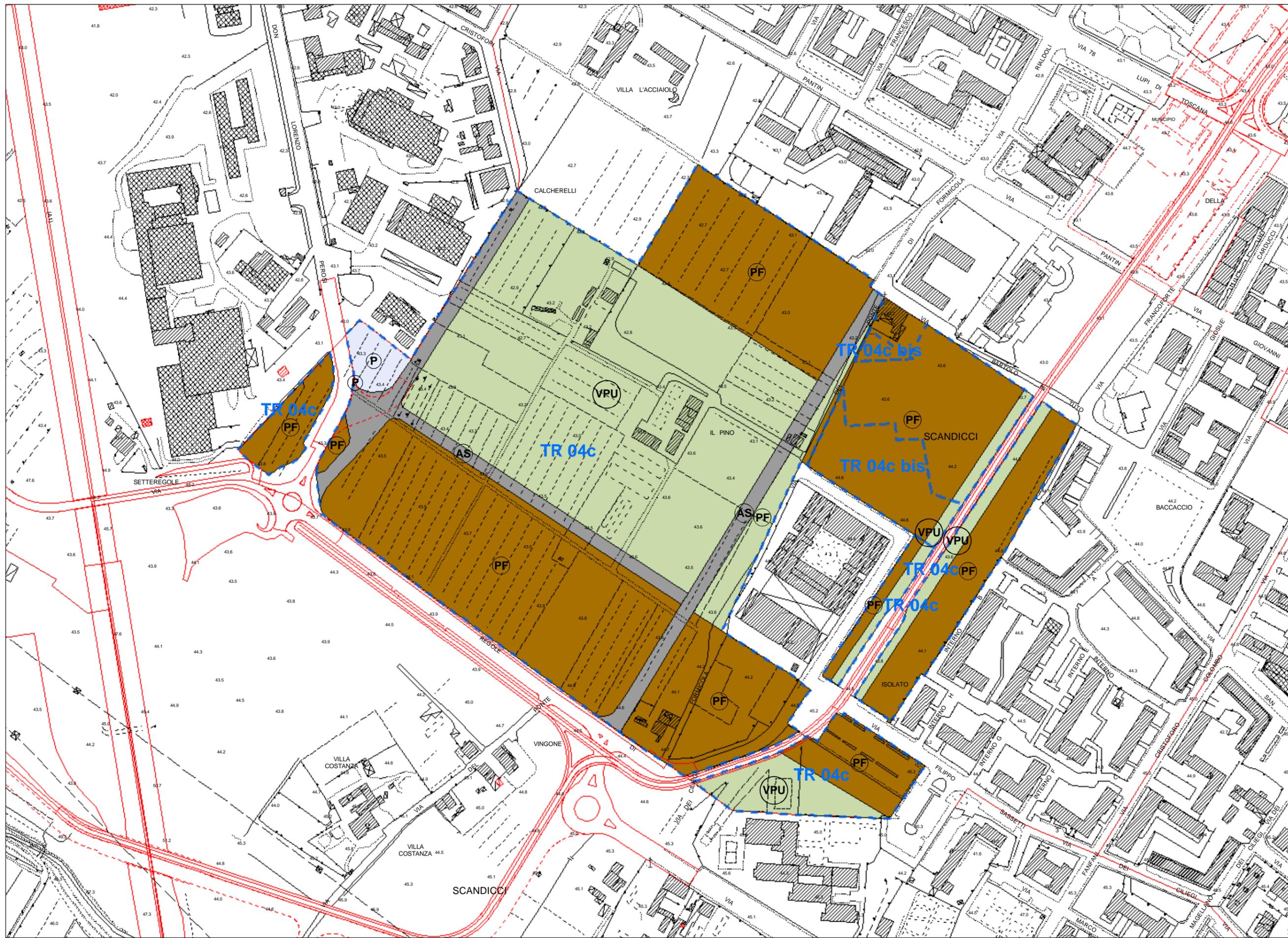
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, nonché alle analisi ed agli studi multidisciplinari contenuti nel Programma Direttore approvato.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità ed al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.</p>
--	--

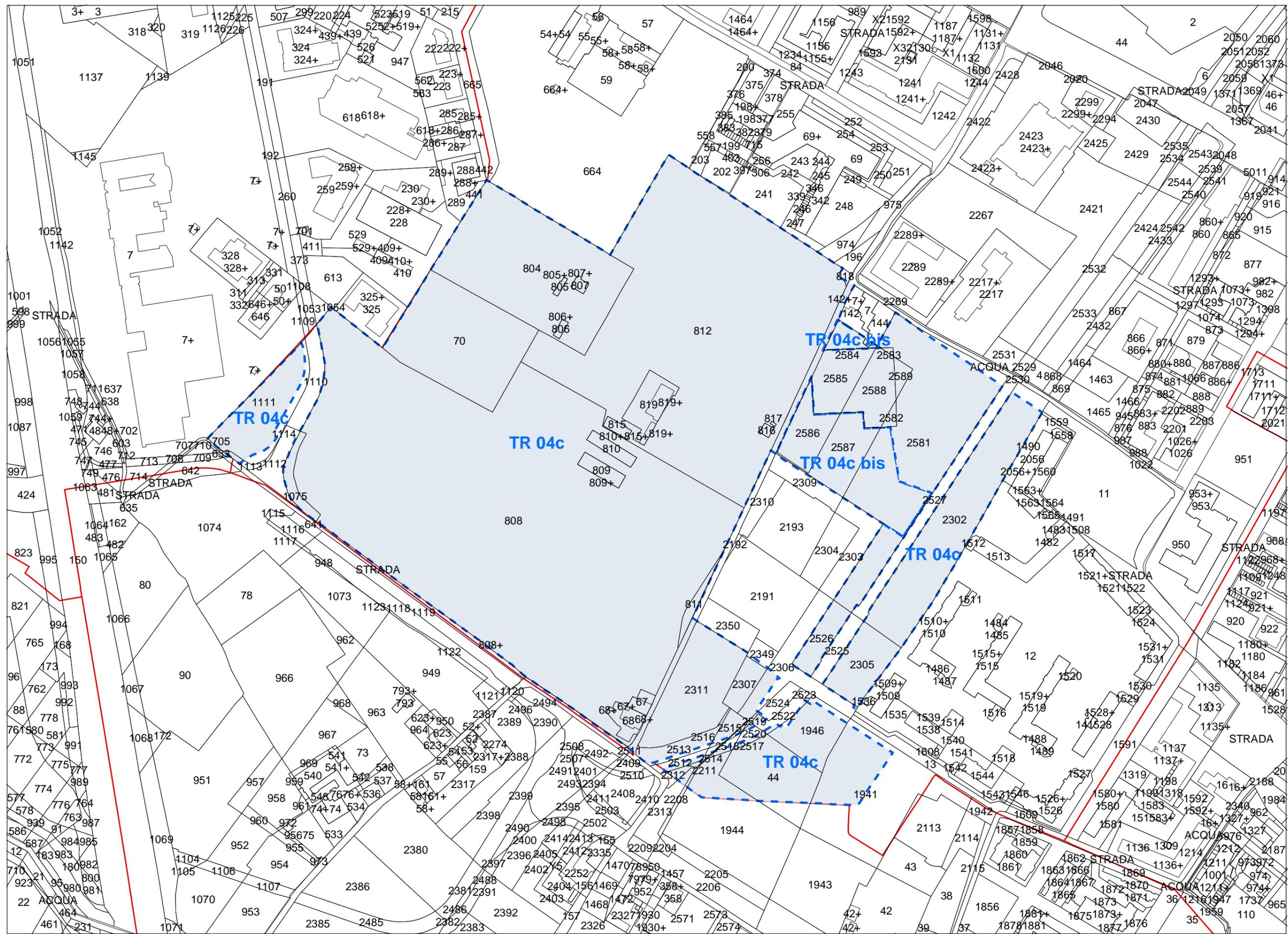
<p><b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b></p>	<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>
<p><b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b></p>	<p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)                  Al fine di conseguire un miglior coordinamento progettuale è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'elaborazione del Piano Attuativo congiuntamente all'elaborazione del Progetto-guida relativo all'area di trasformazione TR 04cbis.                  Ai fini dell'elaborazione del Piano Attuativo - e sue eventuali varianti - possono essere istituite forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio. In tal caso sono comunque integralmente a carico dei soggetti privati gli oneri relativi alle eventuali collaborazioni professionali necessarie per contribuire alla progettazione dello strumento attuativo.</p>
<p><b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b></p>	<p>Consiglio Comunale</p>
<p><b>NOTE</b></p>	<p>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Delib. C.C. n° 85 del 24.07.2003.                  Il polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda da realizzarsi all'interno della presente area di trasformazione è cofinanziato nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana (cofinanziamento disposto con Decreto Regionale Dirigenziale n° 5026 del 13.10.2009).                  Per l'assetto planivolumetrico e la configurazione delle Unità di Intervento n° 1 e n° 3 si richiama il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato con Deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010, elaborato in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007.</p>

<p><b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO OVVERO IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b></p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità esistente: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- aree di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' e/o 'di progetto' (art. 98);</li> <li>- porzioni di terreno inedito ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- edifici e manufatti esistenti: interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, fatta eccezione per eventuali interventi pubblici e/o di interesse pubblico.</li> <li>- Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Piano Attuativo.</li> </ul>
--	--

<p><b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b></p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 96;</li> <li>- verde e spazi pubblici (compreso il parco), parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici privati a destinazione esclusivamente o prevalentemente residenziale o direzionale (compresi esercizi commerciali al piano terreno): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- nuovi edifici specialistici privati di varia natura e consistenza (strutture turistico-ricettive, attrezzature per attività private di servizio, etc.): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali. Le strutture alberghiere sono soggette al vincolo per usi specialistici relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane (art. 164);</li> <li>- edifici preesistenti oggetto di conservazione e riuso: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
--	---







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04c-bis NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</b></p> <p><b>ZONE N° 3 (PARTE) DEL PROGRAMMA DIRETTORE</b></p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p>	<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p> <p>La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un apposito Progetto Unitario (Progetto-guida) elaborato nel rispetto sostanziale dei contenuti del Programma Direttore approvato (e suoi eventuali aggiornamenti).</p> <p>Al riguardo l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di trasformazione definito dal Programma Direttore approvato - nonché le specifiche ivi contenute relativamente alle altezze e/o al numero dei piani degli edifici, alla collocazione e alla configurazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche - costituiscono indicazioni di massima alle quali il Progetto-guida deve fare riferimento in termini di coerenza sostanziale, fatti salvi i necessari approfondimenti progettuali da operarsi a livello architettonico, anche in considerazione delle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'assetto insediativo definito dal Progetto-guida deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea la porzione del nuovo centro della città corrispondente all'area di trasformazione di cui trattasi. Gli interventi tengono conto altresì in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Il Progetto-guida ha il compito di configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico la porzione del nuovo centro della città ricadente nella presente area di trasformazione, definendo nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto planivolumetrico complessivo;</li> <li>- la configurazione degli spazi pubblici e delle eventuali attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;</li> <li>- la configurazione del percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico previsto all'interno dell'area di trasformazione TR 04c;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- l'assetto delle aree pertinenziali ad uso privato;</li> <li>- gli eventuali stralci funzionali di attuazione.</li> </ul> <p>Il Progetto-guida è corredato da una specifica normativa tecnica, con la quale sono tra l'altro definiti i contenuti aventi valenza prescrittiva e gli eventuali elementi suscettibili di variazioni in sede di progettazione architettonica.</p> <p>La progettazione esecutiva deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto del Progetto-guida o di singoli stralci funzionali di esso.</p> <p>Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Progetto-guida.</p>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Area di trasformazione destinata alla realizzazione di una porzione significativa del nuovo centro della città, comprendente strutture per l'alta formazione, residenze collettive speciali per studenti, strutture turistico-ricettive, attività direzionali e di servizio, esercizi commerciali al dettaglio, etc.).</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde ad una porzione della zona n° 3 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.</p>	<p>varie destinazioni: mq 12.200 Sul</p>	
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strutturazione di una porzione significativa del nuovo centro della città anche in funzione della realizzazione in loco di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda;</li> <li>- realizzazione di un percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico previsto in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio;</li> <li>- vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati.</li> </ul>		
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 8.300 circa</p>		
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>La superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 12.200, così suddivisi per destinazioni d'uso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: mq 7.300 Sul</li> <li>- altre attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, o attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo): mq 4.300 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 600 Sul</li> </ul> <p>L'intervento contribuisce alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda, in diretta correlazione funzionale con l'intervento da realizzarsi nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana (cofinanziamento disposto con Decreto Regionale Dirigenziale n° 5026 del 13.10.2009). A tale riguardo il dimensionamento relativo ad attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo è prioritariamente finalizzato alla realizzazione di un campus per la formazione professionale (comprensivo di alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi, aule/laboratorio, attrezzature per la didattica, etc.).</p>		
		<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p> <p>In sede di approvazione del Progetto-guida il Consiglio Comunale definisce i contenuti della convenzione atta a regolamentare le realizzazioni.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal Progetto-guida, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle opere obbligatorie di interesse pubblico, etc.</li> </ul>	

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le eventuali attrezzature pubbliche previste dal Progetto-guida;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale degli spazi pubblici individuati dal Progetto-guida approvato.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuta o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--	--

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>L'area di trasformazione ricade in ambito urbano con prevalente carattere pedonale dell'utenza nel quale è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare [Allegato 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato 'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate' (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
---	---

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente alla realizzazione delle opere di interesse privato sono definite in sede di elaborazione del Progetto-guida, in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore.</p> <p>L'assetto complessivo dell'area di trasformazione contribuisce alla realizzazione di un polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda.</p> <p>La progettazione e realizzazione delle pubbliche e/o di interesse pubblico interne e/o correlate alla presente area di trasformazione è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965, e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>All'interno dell'area di trasformazione è segnalata la possibile presenza di siti di potenziale interesse archeologico (art. 58).</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		prescrizioni			
		<p><b>F.I.3:</b> l'area è marginale al perimetro di aree allagabili con battente inferiore a ml 0,30, il cui superamento costituisce quota di sicurezza.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto-guida sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, nonché alle analisi ed agli studi multidisciplinari contenuti nel Programma Direttore approvato.</p> <p>L'elaborazione del Progetto-guida è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario e alla realizzazione di ogni opera necessaria alla piena funzionalità ed al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.</p>
--	---

<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<p>Intervento convenzionato di iniziativa pubblica soggetto a Progetto Unitario (Progetto-guida)</p> <p>In alternativa è ammessa l'elaborazione di un Piano Attuativo o Progetto Unitario di iniziativa privata.</p> <p>Al fine di conseguire un miglior coordinamento progettuale è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere alla redazione del Progetto-guida congiuntamente all'elaborazione dello strumento attuativo relativo all'area di trasformazione TR 04c.</p> <p>Ai fini dell'elaborazione del Progetto-guida - e sue eventuali varianti - possono essere istituite forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio. In tal caso sono comunque integralmente a carico dei soggetti privati gli oneri relativi alle eventuali collaborazioni professionali necessarie per contribuire all'elaborazione del progetto.</p>
--------------------------------	--

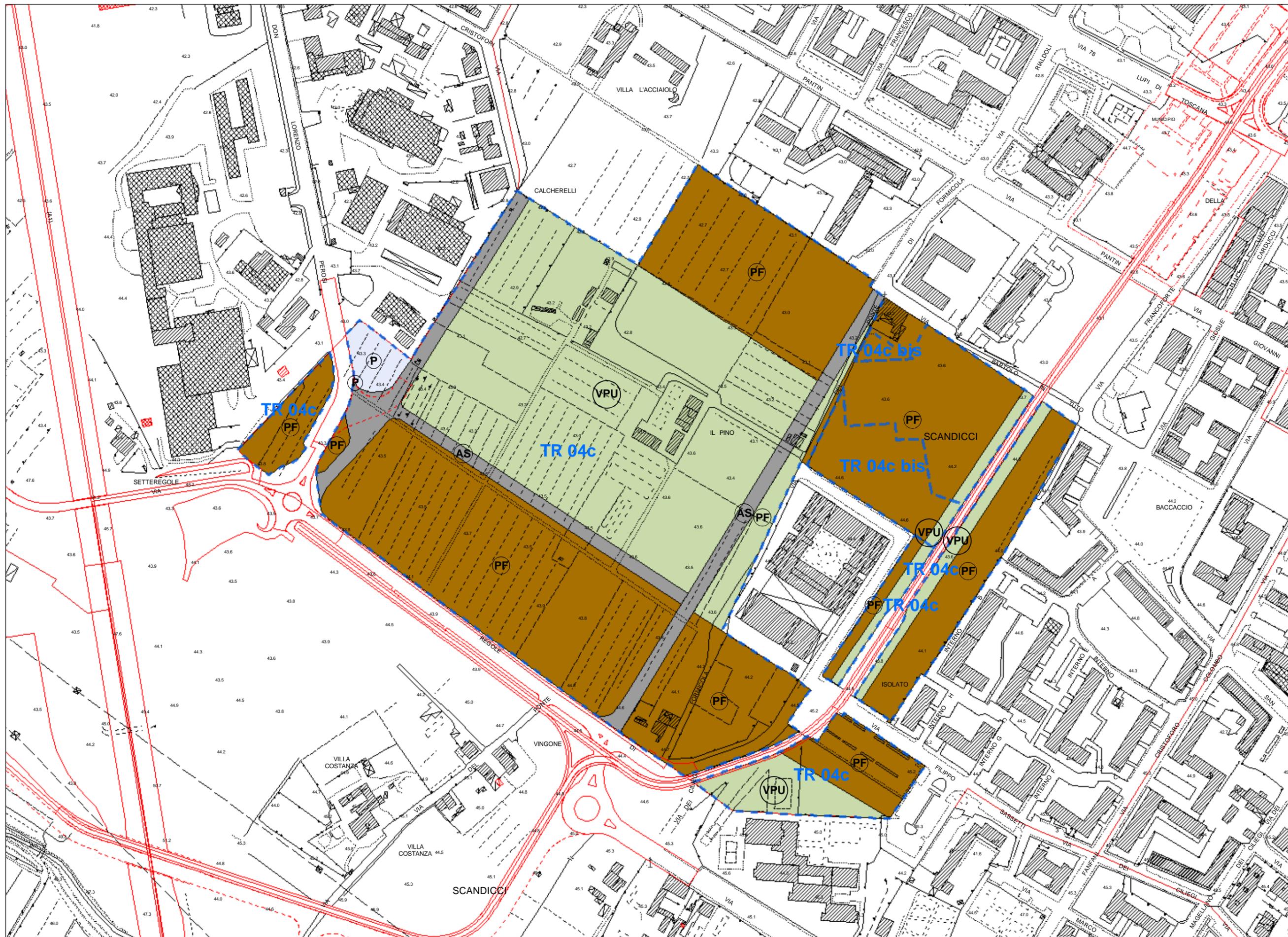
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

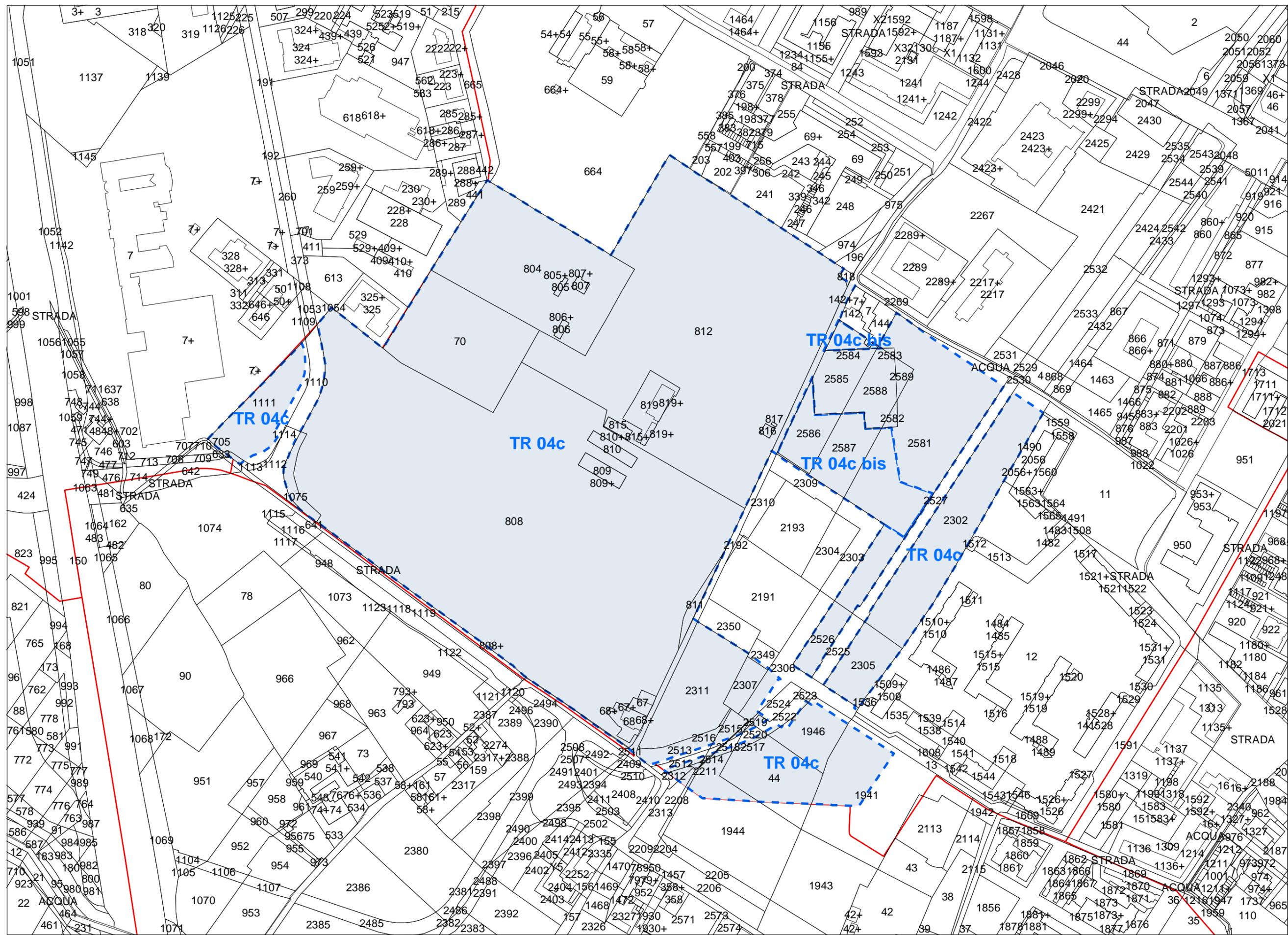
<b>NOTE</b>	<p><i>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"</i> approvato con Delib. C.C. n° 85 del 24.07.2003.</p> <p>Gli interventi da realizzarsi all'interno della presente area di trasformazione si pongono in diretta correlazione funzionale con il polo integrato di alta formazione e di sviluppo d'impresa di livello internazionale per design e marketing nel settore della moda cofinanziato nell'ambito del Programma Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (P.I.U.S.S.) promosso dalla Regione Toscana (cofinanziamento disposto con Decreto Regionale Dirigenziale n° 5026 del 13.10.2009).</p> <p>Per l'assetto planivolumetrico dell'area di trasformazione di cui trattasi si richiama il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica adottato con Deliberazione C.C. n° 25 del 19.02.2010, elaborato in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007 riferite all'area di trasformazione TR 04c.</p>
-------------	---

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA) O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario (Progetto-guida) e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedito ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135).</li> </ul> <p>Per inderogabili motivi di interesse pubblico è facoltà dell'Amm./ne Comunale individuare all'interno della presente area di trasformazione limitati ambiti funzionali da progettare e porre in realizzazione indipendentemente dall'approvazione del Progetto-guida.</p>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario (Progetto-guida) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- spazi pubblici (compreso verde di corredo), parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (eventuali) e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici privati a destinazione esclusivamente o prevalentemente direzionale (compresi esercizi commerciali al piano terreno): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali;</li> <li>- nuovi edifici specialistici privati di varia natura e consistenza (strutture turistico-ricettive, attrezzature per attività private di servizio, etc.): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali. Le eventuali strutture alberghiere sono soggette al vincolo per usi specialistici relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane (art. 164);</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
--	--







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d</b></p> <p><b>VIALE ALDO MORO</b></p> <p><b>INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 9.000 Sul attività direzionali / di servizio: mq 6.000 Sul commercio al dettaglio (media distribuz.): mq 1.000 Sul</p>
--	---

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Vasto comparto situato sui due lati del Viale Aldo Moro, costituente la principale direttrice di ingresso alla città, rafforzata dall'inserimento del tracciato tramviario. L'edificato esistente sui due lati del viale, assai eterogeneo, risale in larga misura ad epoca precedente all'infrastruttura viaria e risulta dunque privo di chiare relazioni planivolumetriche e funzionali con la medesima: ne deriva un paesaggio periurbano indefinito, nel quale non si riscontrano gli assetti insediativi e gli ordinamenti morfologici coerenti e coordinati che di regola caratterizzano in senso qualitativo contesti urbani consimili.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con ampie aree di verde attrezzato e con segni architettonici di elevata qualità;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tramviario;</li> <li>- integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città;</li> <li>- adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tramviarie;</li> <li>- rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate;</li> <li>- realizzazione di un nuovo insediamento a carattere prevalentemente residenziale (con significativa quota di alloggi per finalità sociali), qualificato dalla presenza di attività direzionali, commerciali e di servizio.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 114.900 circa
--------------------------------	-----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 16.000, così ripartiti per destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi commerciali di vicinato, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): mq 9.000 Sul</li> <li>- attività direzionali e attività terziarie / attività private di servizio in genere (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico: mq 6.000 Sul</li> <li>- attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita: mq 1.000 Sul</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>
---	---

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8).</p> <p>Il nuovo insediamento, da porsi in diretta relazione visiva e funzionale con l'asse di Viale A. Moro e con la fermata tramviaria prevista in loco, deve costituire un insieme architettonico significativo capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea l'ingresso alla città.</p> <p>L'assetto complessivo definito dal Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è caratterizzato da ampie aree a verde pubblico, in parte con funzione di arredo urbano (aree circostanti il Viale A. Moro) ed in parte a carattere estensivo (aree adiacenti all'argine del fiume Greve);</li> <li>- contribuisce alla definizione della forma urbana nell'area di cui trattasi, ponendosi in corretta relazione planoaltimetrica ed in stretta relazione funzionale con l'edificato esistente, e tenendo conto sia della tessitura territoriale storicizzata che degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali recenti;</li> <li>- definisce qualitativamente lo spazio pubblico nell'area circostante la fermata 'Aldo Moro' della tramvia, favorendo la sua integrazione e le sue relazioni funzionali con l'edificato (esistente e di previsione).</li> </ul> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea medesima - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.</p> <p>L'intervento nel suo complesso - ed in particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico - tiene conto della necessità di garantire la tutela dei punti di captazione ad uso acquedottistico presenti all'interno dell'area di trasformazione. Al riguardo si applicano le disposizioni di cui all'art. 47 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.;</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
---------------------------------	---

<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica corrispondenti ai punti di captazione ad uso acquedottistico.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione;</li> <li>- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di eventuali porzioni di terreno utilizzabili per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul> <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>	<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazione dei percorsi ciclabili lungo la direttrice del Viale Moro ed in direzione trasversale, e collegamento dei medesimi con i percorsi ciclabili esistenti o di previsione;</li> <li>- integrazione della rete fognaria (collettori e rami secondari) in funzione degli interventi previsti dal Piano Attuativo e dell'intero bacino di riferimento;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. Per garantire un adeguato coordinamento progettuale degli interventi è facoltà dell'Amm./ne Comunale di mettere a disposizione un progetto preliminare complessivo delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</p> <p>Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b></p>	<p>Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>	<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>L'area è altresì in parte compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 6 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<p><b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b></p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Per gli esercizi commerciali e/o per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione nella misura stabilita dall'art. 14.</p>	<p><b>INVARIANTI STRUTTURALI</b></p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ambiti perfluviali (art. 66)</li> </ul> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- strade vicinali (art. 61)</li> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> <li>- manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 64)</li> <li>- pertinenze paesistiche (art. 68)</li> </ul>
<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:</p> <p>a) cessione di una ampia porzione di terreno interposta tra Viale Moro e Via della Marzoppina, per una superficie complessiva di circa mq 20.000;</p> <p>b) contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di ampie aree di verde pubblico a carattere estensivo e/o con funzione di arredo urbano sui due lati del Viale Moro ed al piede dell'argine del fiume Greve;</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura superiore ai minimi dovuti per legge, parte dei quali collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia;</li> <li>- integrazione della viabilità pubblica all'interno dell'area di trasformazione e nelle aree contermini. In particolare:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di collegamento stradale tra Via Salvemini e Via Allende / Via dei Rossi;</li> <li>- realizzazione di collegamento stradale tra Via Pestalozzi e Via Romero, completo di aree a parcheggio;</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>DISCIPLINE SPECIALI</b></p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
		<p><b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b></p>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	F.G.1	F.I.4	F.S.1
		D'	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Piano Attuativo e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.</p>		
			<p><b>Vincoli idraulici:</b> l'area di trasformazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di assoluta protezione del fiume Greve (fascia di ml 10 adiacente al piede dell'argine). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 44.</p>		

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria a garantire e/o migliorare la funzionalità del sistema fognario, come meglio dettagliato nella sezione "<i>Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>" di cui alla presente scheda), h), i), j), l), m), nonché all'art. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>
--	--

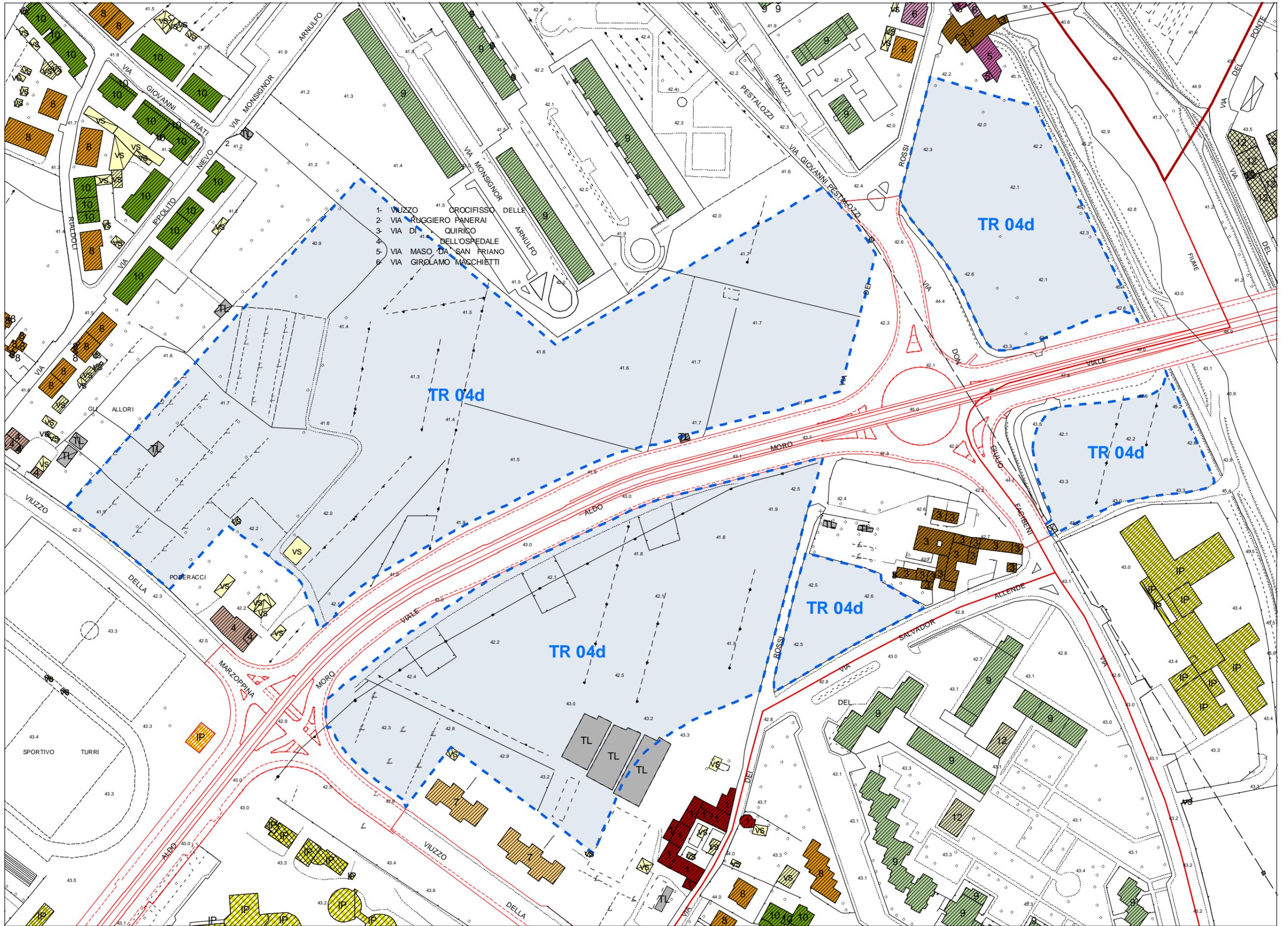
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "<i>Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche</i>" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)</p>
--------------------------------	---

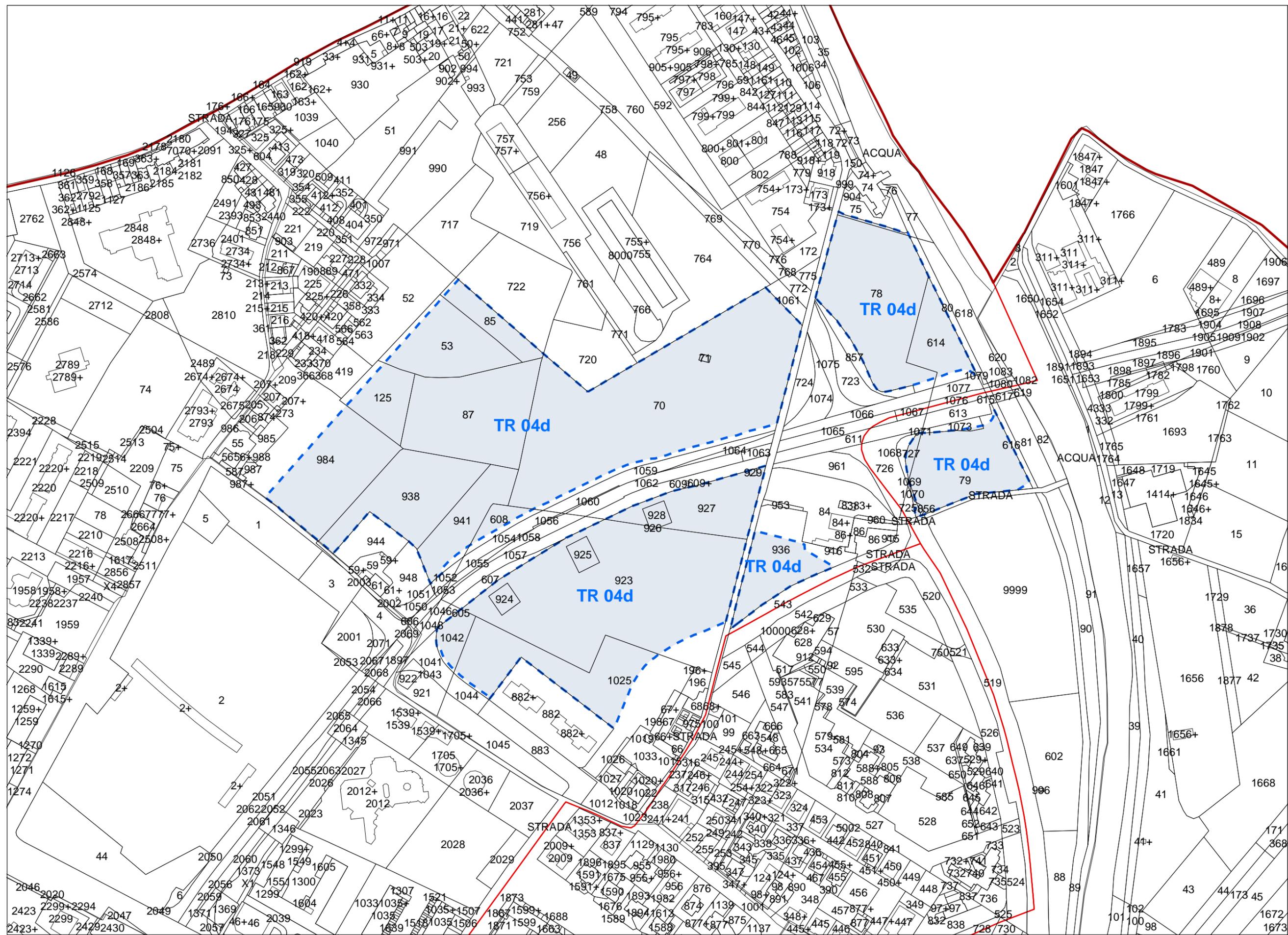
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno ineditato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul>
--	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale e/o di servizio (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale, commerciale o di servizio;</li> <li>- edificio/i commerciale/i per medie strutture di vendita, se realizzato come fabbricato a sé stante: Classe 12. Su di esso/i si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 167). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv);</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04e</b> <b>VIA VIVALDI / VIA DELL'ACCIAIOLO</b> <b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <hr/> <p>residenza: mq 6.000 Sul</p>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Ampia area ineditata interposta tra l'abitato di Casellina e la nuova direttrice di sviluppo urbano definita dal tracciato tramviario, in posizione baricentrica rispetto ad una serie di attrezzature pubbliche di rilevante importanza per la città (Teatro Studio, Caserma dei Carabinieri, Residenza Sanitaria Assistita, Scuola dell'infanzia 'Turri', Tempio dei Testimoni di Geova).</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione degli assetti insediativi nella fascia urbana interposta tra il nuovo centro della città ed il quartiere di Casellina, con inserimento di segni architettonici di qualità;</li> <li>- integrazione degli spazi pubblici e delle attrezzature (pubbliche o di interesse pubblico) a servizio delle aree centrali della città, con creazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alle direttrici definite dalla viabilità carrabile;</li> <li>- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi con finalità sociali;</li> <li>- integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per la realizzazione di nuove attrezzature scolastiche (rilocalizzazione della Scuola media inferiore 'E. Fermi').</li> </ul>
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 23.000 circa</p>
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 6.000 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi commerciali di vicinato, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché eventuali unità immobiliari ad uso terziario/direzionale)</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> <li>- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)</li> <li>- esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza (limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno degli edifici)</li> </ul> <p>In aggiunta al dimensionamento di cui sopra è consentita la realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico per una superficie utile lorda (Sul) indicativa di mq 700.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.</p>

<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;</li> <li>- comprende ampi spazi pubblici, con adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo;</li> <li>- si propone come parte integrante di un sistema continuo di percorrenze pedonali e ciclabili che garantiscono un'efficace integrazione dell'area oggetto di intervento nel contesto urbano circostante.</li> </ul> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
-------------------------------------	---

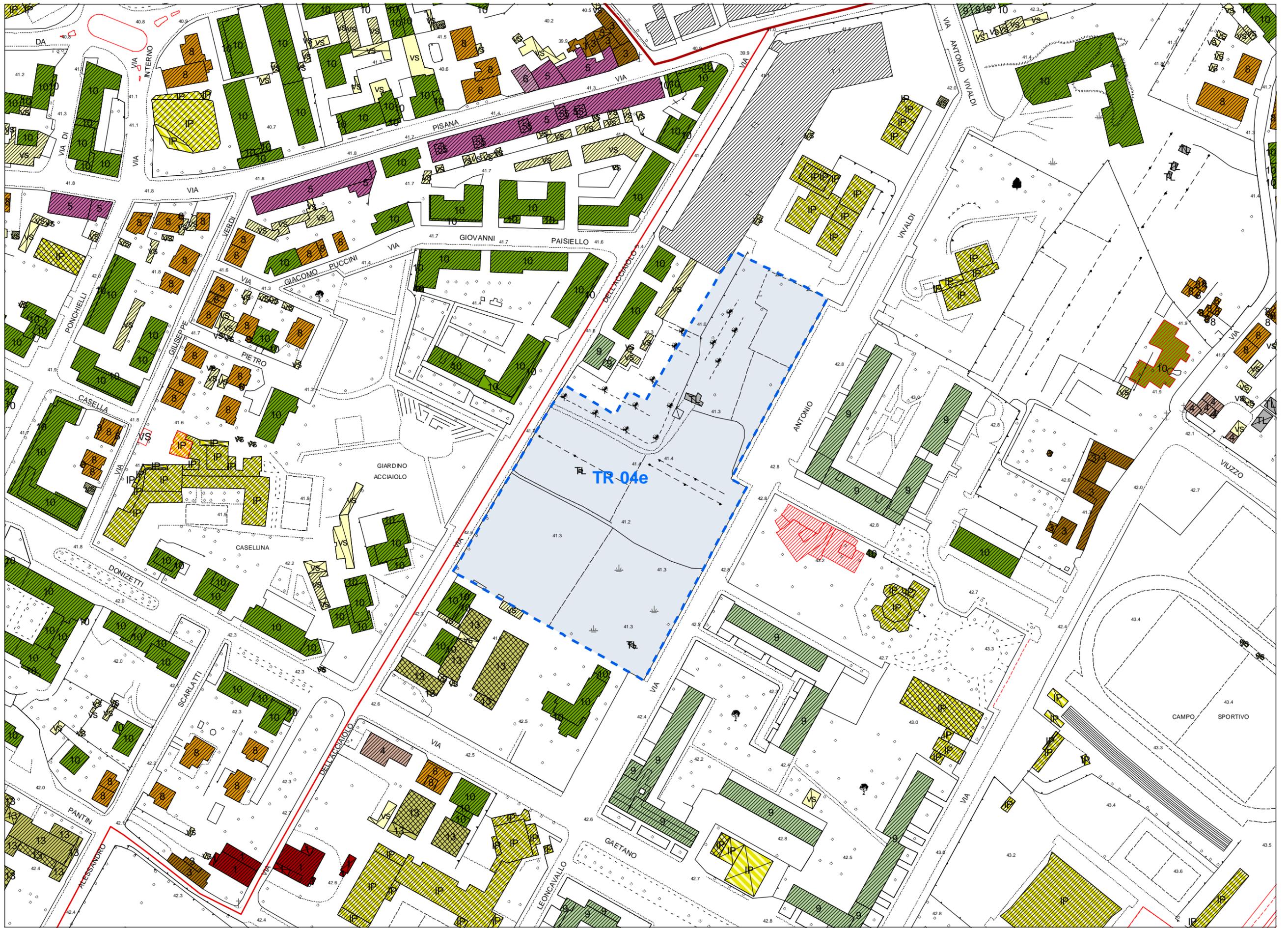
<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di una porzione di terreno della superficie minima di mq 9.600, in posizione adiacente alla caserma dei Carabinieri - destinata alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico per la Scuola media inferiore 'E. Fermi', della quale è prevista la rilocalizzazione - e delle altre porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.;</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
--	---

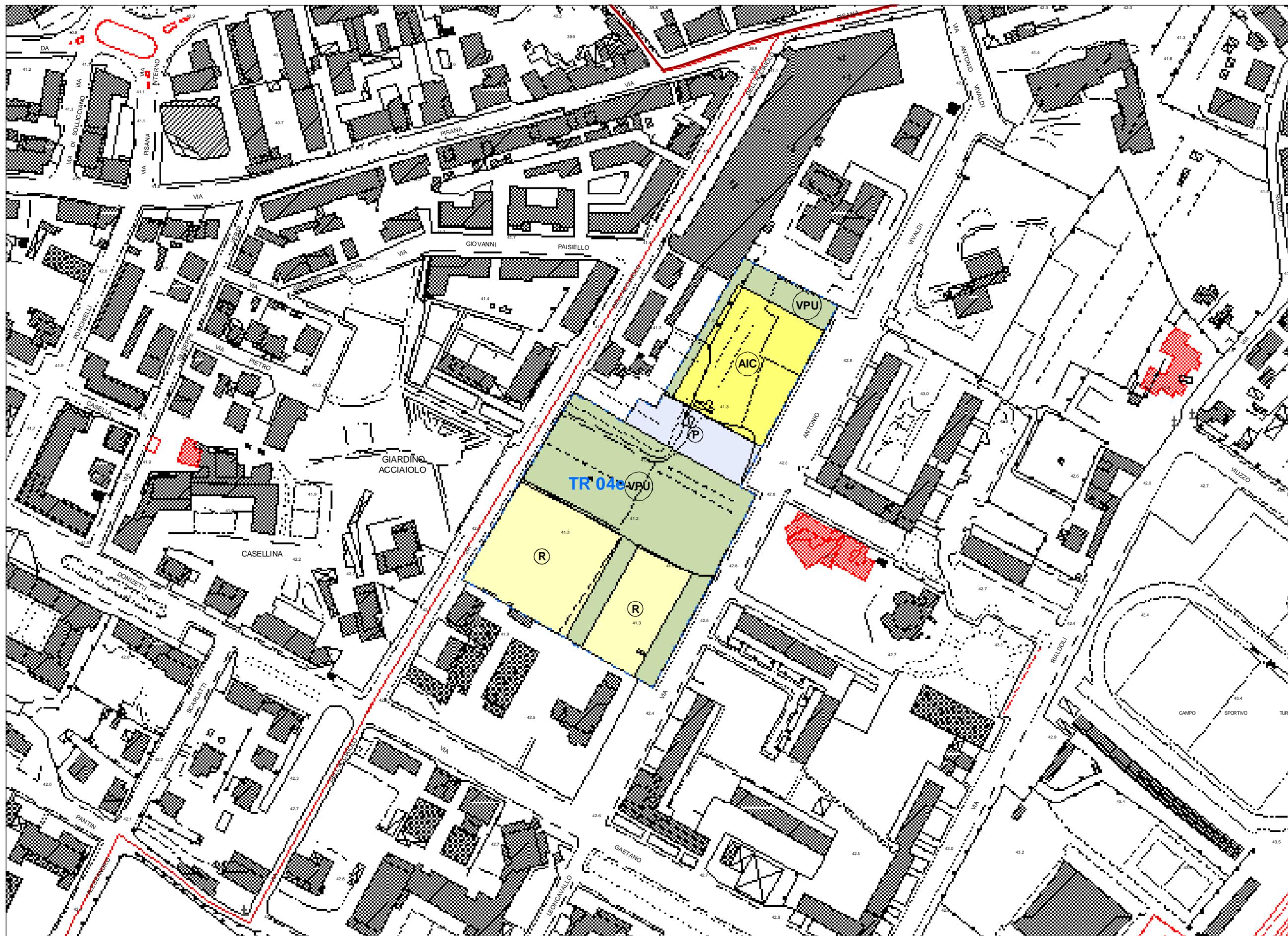
<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali;</li> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici.</li> </ul> <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
---	--

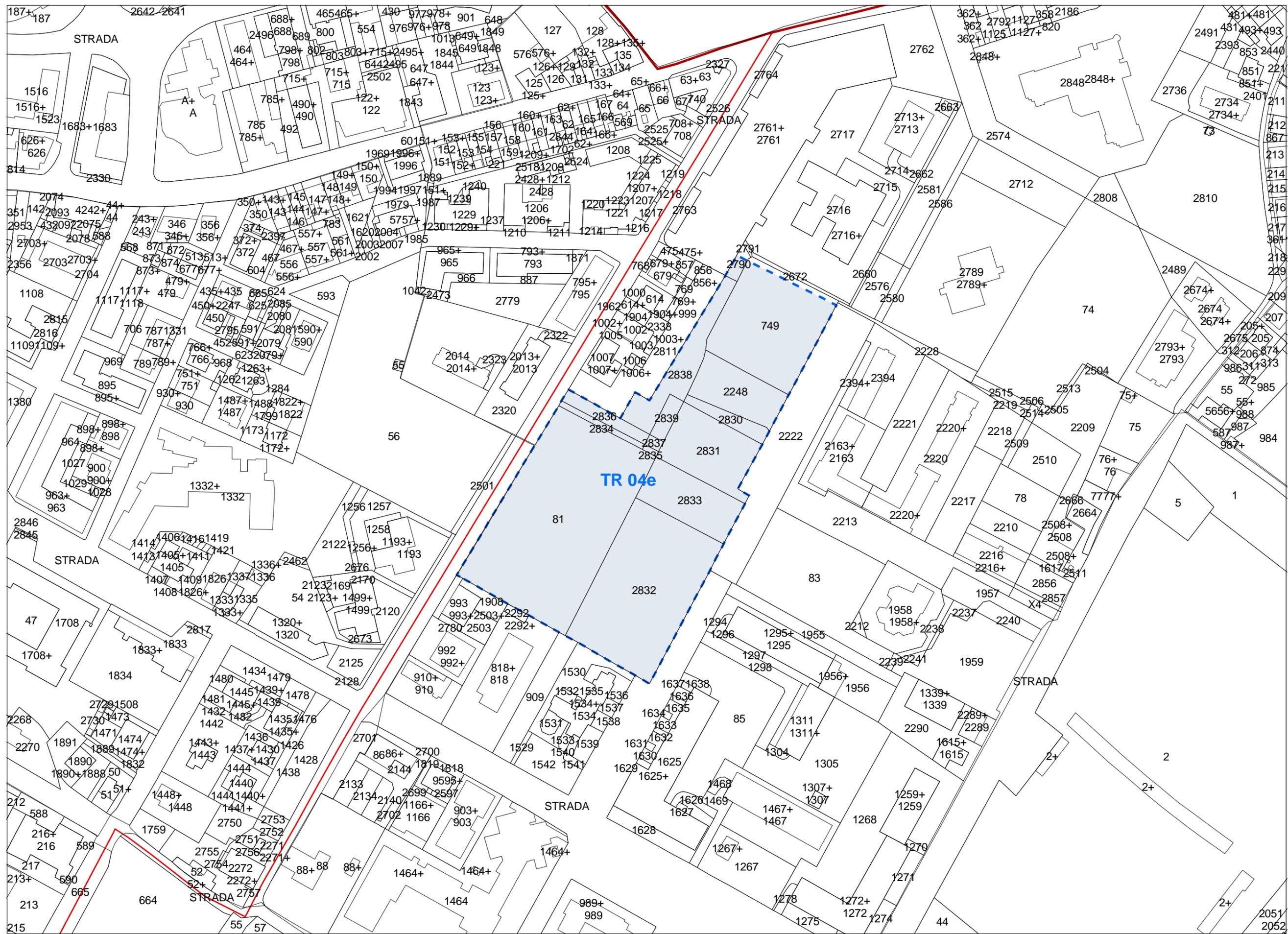
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b>	Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione d'uso residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>Fermo restando l'obbligo di cessione gratuita dell'area destinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico, la realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Piano Attuativo nel rispetto delle 'disposizioni generali' e delle 'disposizioni particolari' di cui alla presente scheda. Tali opere comprendono comunque:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi pubblici (o ad uso pubblico) con percorsi pedonali e ciclabili e verde di corredo in misura non inferiore a mq 2.800. Tali spazi garantiscono tra l'altro il collegamento con il giardino prospiciente Via Donizetti e assicurano la continuità delle aree pubbliche tra i giardini circostanti la Scuola materna 'Turri' e le aree di verde pubblico poste in Via dell'Acciaiole;</li> <li>- parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 800;</li> <li>- realizzazione di porzione di viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli nel tratto adiacente a Via Vivaldi;</li> <li>- realizzazione di un'attrezzatura privata di interesse pubblico o collettivo;</li> <li>- riqualificazione di Via dell'Acciaiole nel tratto tra Via Donizetti e Via Paisiello;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>Relativamente alla eventuale viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul>

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.				
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.				
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica		
	G.1	I.3	S.3		
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		D	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<p><b>F.I.3:</b> l'area è marginale al perimetro di aree allagabili con battente inferiore a ml 0,30, il cui superamento costituisce quota di sicurezza.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b) (con particolare riferimento alla previsione della struttura scolastica), c), e), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>				
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.				
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata				
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale				

<p><b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b></p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno ineditato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul>
<p><b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b></p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- altre aree di proprietà pubblica: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- edifici residenziali (con eventuali esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza o unità per attività terziarie/direzionali o terziarie): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari ad uso direzionale, terziario, commerciale o di servizio;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04f</b> <b>VIA ROMERO</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4  residenza: mq 1.300 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Ampia area ineditata nella zona di Ponte a Greve, collocata sul retro della cortina edilizia di Via Pisana e di Via G. Prati. L'area prospetta per un fronte di circa 200 ml sulla Via Monsignor O.A. Romero.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi lungo la Via Romero mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale (con eventuali funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali; - realizzazione di un centro diurno attrezzato per disabili nell'intorno urbano di riferimento.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 9.600 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 1.300, comprendenti la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, nonché la superficie da destinarsi ad eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o altre attività consentite. La quota di edificabilità di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente strumento urbanistico generale - come modificate dalla variante al P.R.G.C denominata "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003 - opportunamente aggiornate in ragione delle caratteristiche dei luoghi e degli equilibri insediativi del contesto di riferimento. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza (ivi compresa la quota di alloggi ERS); - <i>attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)</i> ; - limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento: commercio al dettaglio (limitatamente ad esercizi di vicinato), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività private di servizio in genere (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), ed in particolare attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo senza fini di lucro (centro diurno attrezzato per disabili).	

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione della porzione di terreno di proprietà dell'Amm./ne Comunale ricadente all'interno dell'area di trasformazione. Una volta definito il procedimento di alienazione gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione. Il nuovo insediamento definito dal Progetto Unitario costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. La progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc. - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali ed alla realizzazione del centro diurno attrezzato per disabili.
<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico di corredo. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b>	Almeno il 30% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.

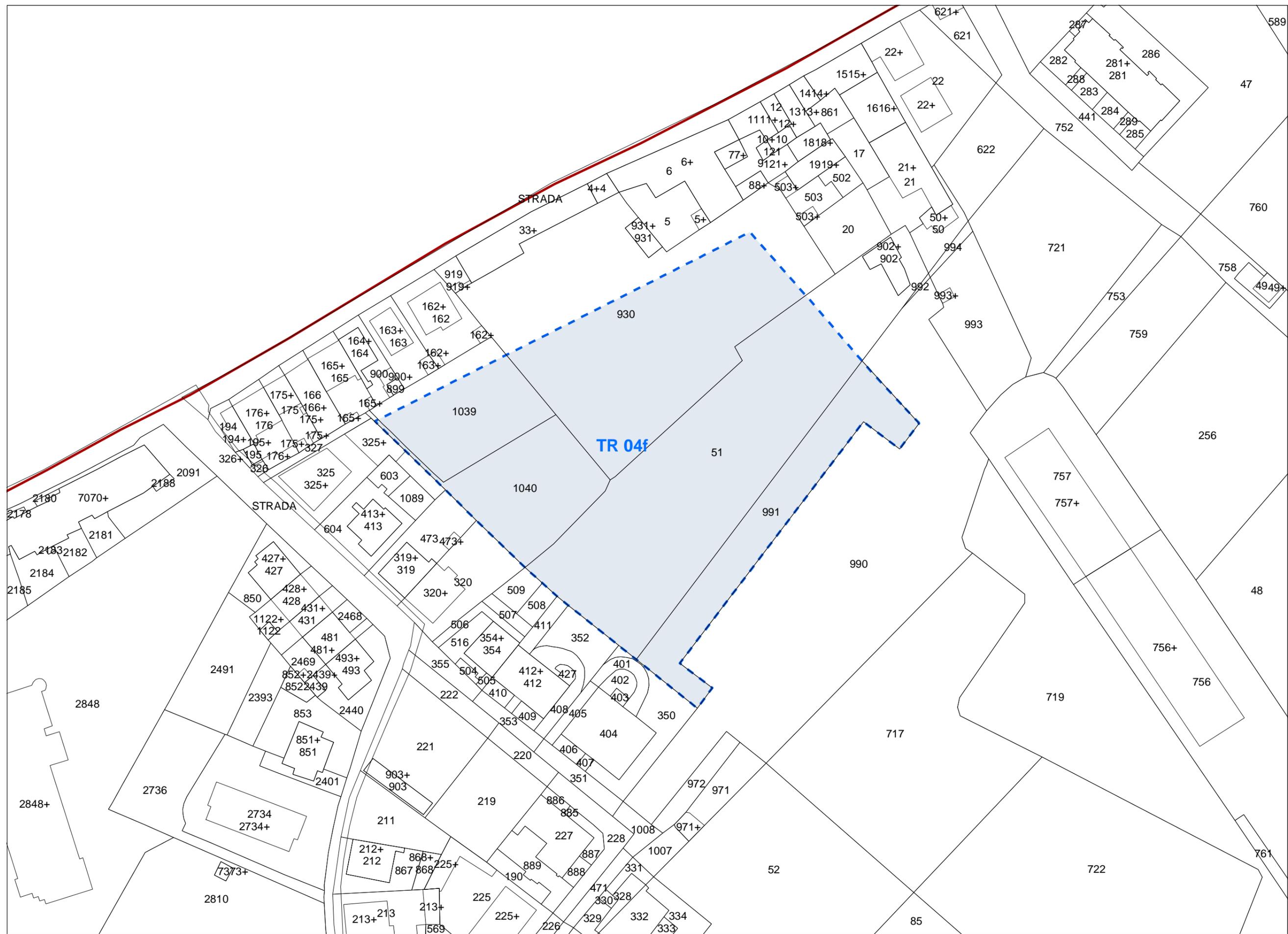
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Per gli esercizi commerciali di vicinato e/o gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.</p>
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un centro diurno attrezzato per disabili della superficie utile abitabile o agibile (Sua) minima di mq 200, da collocarsi nell'area dell'attuale centro giochi di Via Pestalozzi, previa demolizione del plesso esistente. Il nuovo edificio - progettato secondo criteri di biocompatibilità - garantisce il rispetto delle prescrizioni tecnico-funzionali relative alla specificità dell'utilizzo;</li> <li>- adeguamento della fognatura su Via O. A. Romero;</li> <li>- riqualificazione ed ampliamento dell'esistente parcheggio pubblico posto sul fronte di Via O. A. Romero, con superficie minima aggiuntiva di mq 400;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di redigere direttamente il progetto del centro diurno attrezzato per disabili.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> </ul>
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.3	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.3:</b> l'area è marginale al perimetro di aree allagabili con battente inferiore a ml 0,30, il cui superamento costituisce quota di sicurezza.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p> <p><b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.</p>		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>			<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria alla funzionalità dello stesso, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), h), i), j), nonché all'art. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>		
<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>			<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>			Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>		Consiglio Comunale			

<p><b>NOTE</b></p>	<p>Previsione urbanistica originariamente contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificata con la variante al P.R.G.C. denominata <i>"Disciplina urbanistica delle attività commerciali"</i>, approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.</p>	<p><b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b></p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle eventuali attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.</p>
<p><b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</b></p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici esclusivamente o prevalentemente residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>		



- 1- VIUZZO CROCIFISSO DELLE
- 2- VIA RUGGIERO PANERAI
- 3- VIA DI QUIRICO
- 4- DELL'OSPEDALE
- 5- VIA MASO DA SAN FRIANO
- 6- VIA GIROLAMO MACCHIETTI



<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05a*</b> <b>LARGO SPONTINI</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E RIDEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5 <hr/> residenza: mq 1.600 Sul	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Progetto Unitario deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Il nuovo insediamento definito dal Progetto Unitario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;</li> <li>- comprende spazi pubblici caratterizzati da un'adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo.</li> </ul> L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociale, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
<b>DESCRIZIONE</b>	Area di proprietà privata posta in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina. Il perdurante stato di semi-abbandono rende quest'area particolarmente degradata, influenzando negativamente sugli equilibri insediativi del quartiere e sulla qualità della vita dei residenti in loco.		
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina;</li> <li>- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali;</li> <li>- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.</li> </ul>		
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 3.500 circa		
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per edificazione di interesse privato: mq 1.600 (compresa la quota di edilizia con finalità sociali, gli esercizi di vicinato e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico)</li> </ul> Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio)</li> <li>- esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, limitatamente agli spazi localizzati al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio.</li> </ul> In luogo della ripartizione delle destinazioni d'uso come sopra specificato il proponente può optare per un'ipotesi alternativa, realizzando e destinando l'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio a spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale (per usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune). In tale ipotesi l'intero dimensionamento dell'area di trasformazione (mq 1.600 di Sul, compresa la quota di edilizia residenziale con finalità sociali) può essere destinato a residenza, da collocarsi comunque ai piani superiori dell'edificio o complesso edilizio, con esclusione del piano terreno.		<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b> La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- definisce le modalità di realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale degli spazi al piano terreno dell'edificio o complesso edilizio (solo nell'ipotesi alternativa di intervento descritta alla voce "dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse");</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
	<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b>	Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.	
	<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di attività commerciali o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.	

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici (fuori terra e interrati), verde pubblico e spazi ad uso pubblico nella misura indicativamente desumibile dallo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici adeguato alle esigenze del quartiere, da collocarsi fuori terra (anche a livello rialzato), senza escludere eventuali soluzioni progettuali che prevedano livelli parzialmente o totalmente interrati.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti archeologici (art. 58)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.1	S.3

<b>FATTIBILITA'</b>	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 90 del 06.07.2010.
---------------------	---

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	--

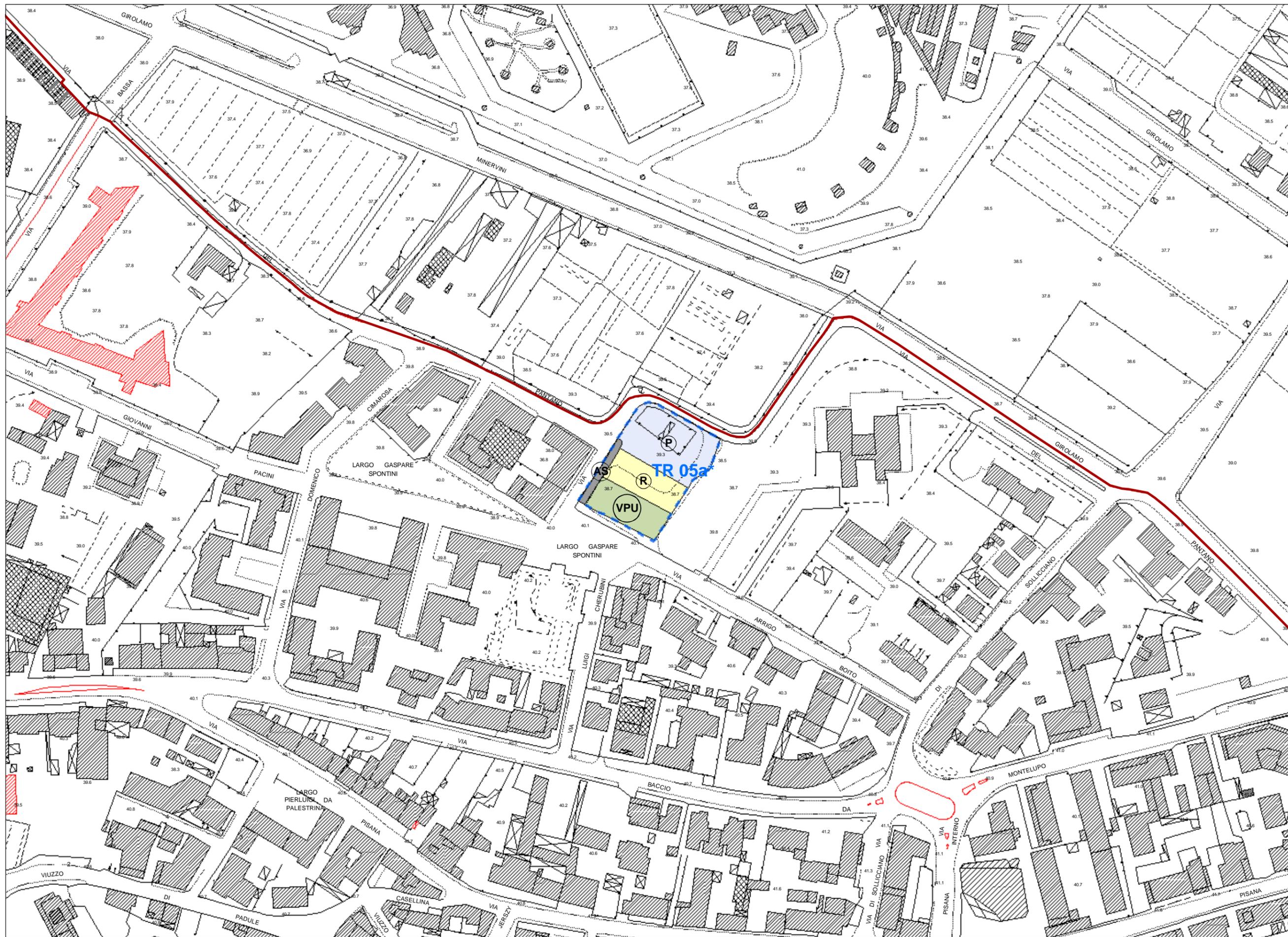
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

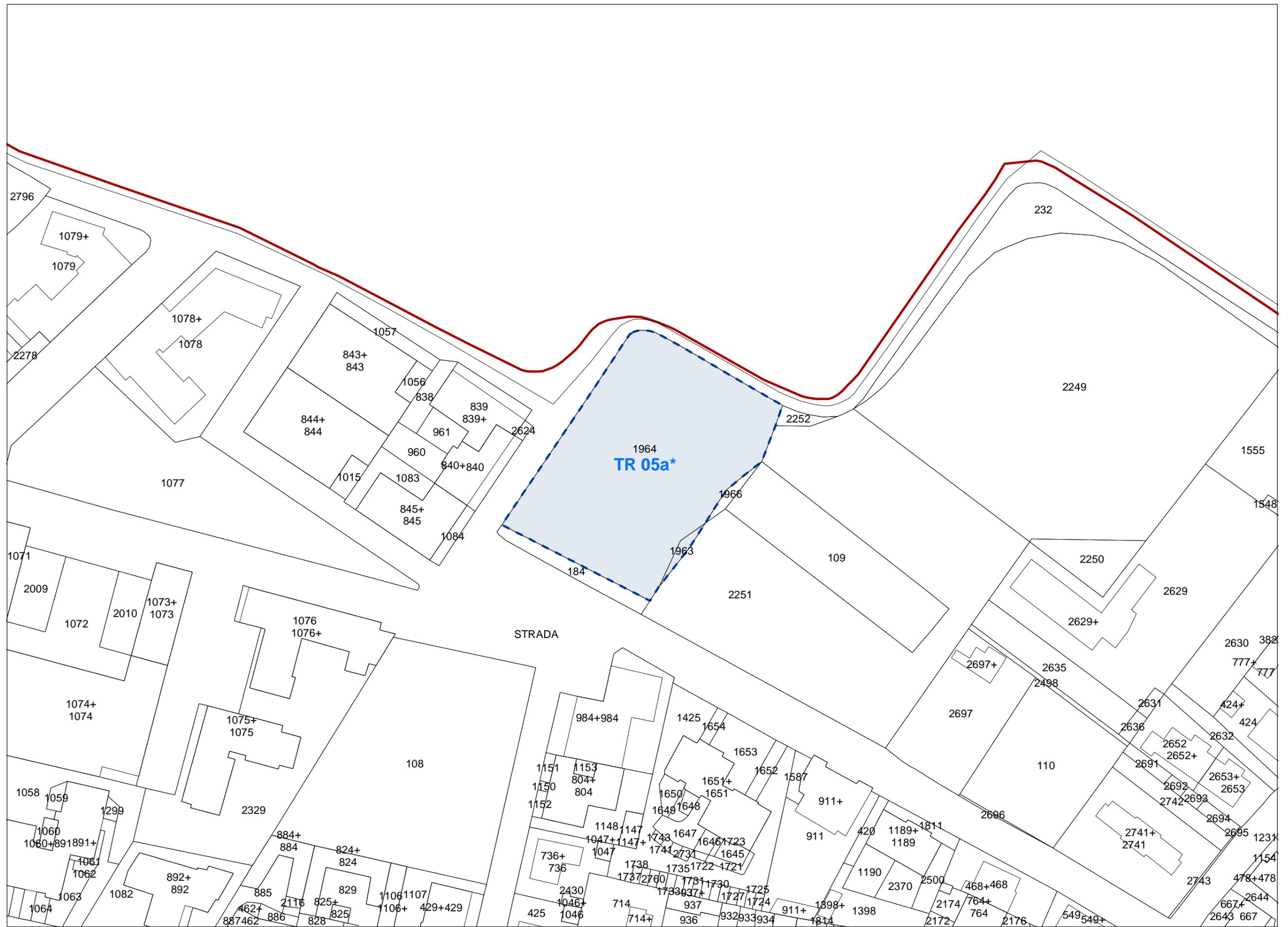
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>NOTE</b>	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n° 90 del 06.07.2010.
-------------	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrazioni della rete viaria: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- spazi pubblici e/o o ad uso pubblico (parcheggi e verde pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso commerciale o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico realizzate al piano terreno;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06a*</b> <b>Località "PADULE"</b></p> <p><b>AREA PRODUTTIVA SPECIALE CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 6</p> <hr/> <p>varie destinazioni: mq 115.000 Sul**</p>
---	---

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<b>DESCRIZIONE</b>	Vasta area pianeggiante, sita in località 'Padule', in un quadrante compreso tra Via Charta '77, Via I. Newton, Via Bachelet e il Torrente Vingone. L'originaria previsione urbanistica prevedeva in loco la realizzazione di un Piano per Insediamenti Produttivi ai sensi della Legge n° 865/71: tale previsione è stata parzialmente modificata e aggiornata con apposita variante al P.R.G.C. approvata nel dicembre 2002.
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un comparto produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale, caratterizzato da una ampia dotazione di attrezzature pubbliche e private e dalla presenza di attività complementari e di supporto;</li> <li>- realizzazione di una vasta area di verde pubblico attrezzato, utilizzabile per manifestazioni di vario tipo;</li> <li>- realizzazione di un significativo numero di unità produttive a prezzo agevolato per favorire l'insediamento di imprese artigiane in possesso dei particolari requisiti stabiliti dall'Amm./ne Comunale.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 206.000 circa La perimetrazione dell'area di trasformazione, ridefinita dal Regolamento Urbanistico, esclude le porzioni di terreno per le quali il Piano Particolareggiato approvato non contiene previsioni di intervento.
--------------------------------	---

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'area di trasformazione di cui trattasi, già definito dal P.R.G.C. 1991, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume (V) massimo realizzabile: mc 480.000 (comprese le consistenze edilizie esistenti)</li> <li>- superficie coperta (Sc) massima realizzabile: mq 60.000 (comprese le consistenze edilizie esistenti)</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 9,00</li> </ul> <p>E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva. Per gli edifici o parti di essi destinati ad attività direzionali o terziarie, spazi espositivi e congressuali, attività private di servizio, residenze/laboratorio, attività di interesse pubblico o generale), è consentita un'altezza massima (Hmax) pari a ml 13,00.</p> <p>Sull'edificio esistente di Classe 6 sono ammesse le seguenti categorie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>- restauro e risanamento conservativo;</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (per la destinazione d'uso residenziale);</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', addizioni volumetriche, interventi di sostituzione edilizia, di demolizione/ricostruzione con incremento di volume (per tutte le altre destinazioni previste dal Piano Particolareggiato tra quelle consentite dalla presente scheda, fermi restando i limiti dimensionali massimi previsti dal Piano Particolareggiato approvato per la relativa unità minima di intervento, pari a mc 1069,32 di volume).</li> </ul>
---	--

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Nella presente area di trasformazione sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), della superficie utile lorda (Sul) e del volume (V):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici interrati e/o coperti</li> <li>- gallerie e/o spazi pedonali coperti pubblici o ad uso pubblico</li> <li>- parcheggi privati interrati e/o sottostanti a spazi pubblici</li> </ul> <p>Limitatamente agli spazi pertinenziali di edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale (o con destinazioni consimili) nei quali risultino obiettivamente indispensabili il transito e la sosta al coperto di automezzi pesanti è altresì ammessa l'esclusione dal computo della Sul di autorimesse private e relativi spazi di manovra con altezza superiore a ml 2,40.</p> <p>Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)</li> <li>- spazi espositivi, sale attrezzate per congressi e conferenze</li> <li>- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (e rispettivi uffici)</li> <li>- attività commerciali all'ingrosso</li> <li>- attività commerciali al dettaglio (limitatamente a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare, fino ad un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio)</li> <li>- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</li> <li>- residenze/laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva</li> <li>- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico</li> <li>- attività private di interesse collettivo o generale</li> <li>- attività pubbliche o di interesse pubblico</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p>
---	---

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Particolareggiato, che definisce nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'assetto complessivo dell'area di trasformazione;</li> <li>- la ripartizione delle diverse funzioni, tale da configurare e strutturare in modo equilibrato ed organico il comparto produttivo, assicurando una adeguata dotazione di attrezzature e servizi, nonché di attività complementari e di supporto;</li> <li>- la maglia viaria pubblica e privata (sulla base di studi estesi all'intero quadrante territoriale);</li> <li>- la collocazione e configurazione degli spazi pubblici;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione di proprietà pubblica, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali;</li> <li>- l'eventuale demolizione (parziale o totale) degli edifici esistenti, e/o le modalità di trasformazione degli stessi;</li> <li>- la ripartizione delle quote di edificabilità afferenti ai vari soggetti attuatori del piano, da determinarsi secondo criteri perequativi;</li> <li>- l'eventuale piano delle permutazioni immobiliari tra i diversi soggetti attuatori;</li> <li>- la normativa tecnica di dettaglio, comprendente tra l'altro gli elementi progettuali e gli standard qualitativi obbligatori da rispettarsi nella fase esecutiva, i procedimenti di approvazione di eventuali varianti (in ragione della tipologia ed entità delle stesse);</li> <li>- le unità minime di intervento e/o gli stralci funzionali di attuazione;</li> <li>- il piano delle eventuali espropriazioni.</li> </ul>
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	La progettazione esecutiva e la realizzazione dell'area di trasformazione devono comunque evidenziare il carattere unitario e coordinato dell'insediamento, garantendo il puntuale rispetto del Piano Particolareggiato sopra descritto e dei singoli stralci funzionali da esso previsti.
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	L'area di trasformazione è interessata da corridoi infrastrutturali riservati ad eventuali estensioni della linea tramviaria. Al riguardo si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 176. E' presente un elettrodotto in linea aerea, in via di dismissione. La convenzione atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Particolareggiato disciplina il regime giuridico dei suoli, le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle strutture realizzate, e gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti. L'Amm./ne Comunale può riservare parte delle strutture di sua proprietà realizzate nell'ambito del piano all'insediamento di attività private individuate mediante procedimenti di evidenza pubblica.
<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	La realizzazione dell'area di trasformazione è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Particolareggiato approvato e dai relativi atti convenzionali.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono dovute nella misura e/o con i criteri definiti dal Piano Particolareggiato approvato.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico definite dal Piano Particolareggiato e dai relativi atti convenzionali. La sistemazione delle aree di cui trattasi deve contribuire a definire un organico assetto complessivo dell'area di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità, agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, alle reti infrastrutturali e di trasporto. Le aree destinate opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (verde, parcheggi, etc.) devono essere comunque previste e realizzate in misura non inferiore a mq 35.000 scoperti complessivi, al netto delle sedi viarie pubbliche e private. Previa stipula di apposita convenzione, la vasta area destinata a parco pubblico può ospitare attività complementari (ricreative, culturali, punti di ristoro, etc.) purché funzionali alla manutenzione e alla fruizione pubblica del parco stesso. A tale scopo l'Amm./ne Comunale può affidare la gestione del parco a soggetti terzi, individuati mediante i procedimenti di legge.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico in parte con D.M. 20.01.1965, in parte con D.M. 23.06.1967 ed in misura più significativa con D.M. 22.04.1969, e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4, 5 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

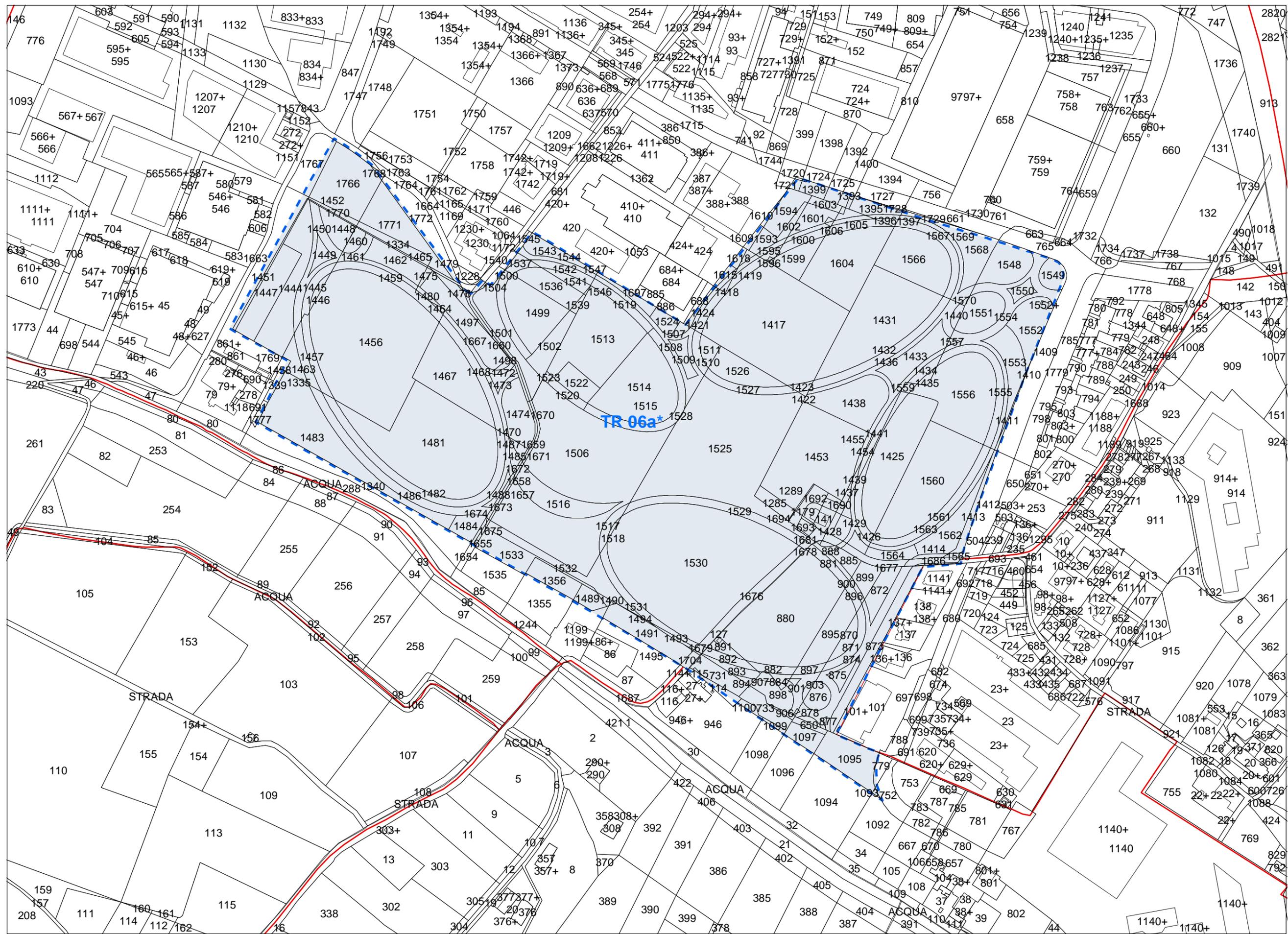
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57, punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - ambiti perfluviali (art. 66)		
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.		
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 6, alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL), nonché una cabina elettrica identificata come volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.		
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.1	S.3
<b>FATTIBILITA'</b>	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica e idraulica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n° 75 del 31.05.2004.		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale		
<b>NOTE</b>	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, modificata con la Variante al P.R.G.C. riferita al P.A. 4 in loc. 'Padule', approvata con Delib. C.C. n° 231 del 17.12.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n° 75 del 31.05.2004. Convenzione urbanistica stipulata in data 10.09.2004. Convenzione patrimoniale stipulata in data 24.01.2007. Permessi di costruire: n° 9/2011 del 23.06.2011 (Isola E), n° 12/2011 del 22.07.2011 (Isola C), n° 13/2011 del 22.07.2011 (Isola A).		

**DISCIPLINA SUCCESSIVA  
ALLA REALIZZAZIONE  
DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- attrezzature pubbliche, verde pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);
- corridoi infrastrutturali riservati ad eventuali estensioni della linea tramviaria: si applicano le disposizioni di cui all'art. 176;
- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi saturi (art. 127);
- edifici per attività industriali e artigianali (e/o per le altre destinazioni ammesse): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Eventuali interventi suscettibili di determinare incrementi di carico urbanistico sono consentiti solo a condizione che sia garantito il soddisfacimento dei necessari standard pubblici e privati. Non sono consentite modifiche ai prospetti degli edifici con le quali siano introdotti elementi estranei o disarmonici, e/o comunque tali da alterare il carattere unitario e coordinato dell'insediamento realizzato. E' prescritto in particolare il mantenimento dell'unitarietà delle soluzioni architettoniche relative al "guscio" delle isole produttive (cioè la finitura superficiale delle facciate rivolte verso l'esterno), per il quale deve essere permanentemente garantito l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale;
- edificio residenziale esistente (Classe 6): sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda. Alla relativa area di sedime e spazi privati di pertinenza si applicano le disposizioni di cui all'art. 124;
- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.





<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06b*</b></p> <p><b>AREA COMMERCIALE DI INTERESSE REGIONALE</b></p> <p><b>(EX CENTRO DIREZIONALE REGIONALE)</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 6</p> <hr/> <p>commercio al dettaglio: mq 52.000 Sul** (di cui mq 25.000 Sv)</p>
--	--

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<b>DESCRIZIONE</b>	Vasta area inedita in località Piscetto, posta in immediata adiacenza al punto di intersezione tra l'Autostrada A1 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno. L'area è adeguatamente servita dalla nuova viabilità di interscambio realizzata nel quadro dei lavori di ampliamento dell'Autostrada A1 alla Terza corsia.
--------------------	---

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento commerciale di rilevanti dimensioni destinato alla grande distribuzione (l'unico nel territorio comunale), con il corredo di medie strutture di vendita di varie dimensioni, esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nel rispetto delle norme di programmazione regionale vigenti al momento dell'attuazione;</li> <li>- realizzazione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico, da porsi in diretta relazione funzionale con l'eventuale estensione del tracciato tramviario, in modo da potenziare in misura significativa il sistema di scambio intermodale a livello locale e comprensoriale;</li> <li>- eventuale destinazione di risorse all'estensione del tracciato tramviario, nel rispetto delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico;</li> <li>- completamento dell'assetto viario nel quadrante territoriale interessato dalla viabilità di interscambio con l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI.</li> </ul>
------------------	--

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 91.300 circa
--------------------------------	----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'area di trasformazione è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 52.000 (escluse gallerie commerciali / vedi art. 11)</li> <li>- superficie di vendita (Sv) massima realizzabile: mq 25.000 (esclusi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e attività artigianali di servizio alla residenza)</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 30,00</li> </ul> <p>E' consentita la demolizione degli edifici di Classe 6 ricadenti all'interno dell'area di trasformazione: la consistenza di tali edifici è da intendersi comunque ricompresa nel dimensionamento massimo sopra specificato.</p> <p>Ferme restando le quantità massime sopra indicate, da intendersi come limiti inderogabili, in sede di formazione del Piano Attuativo e/o di rilascio dei relativi titoli abilitativi deve essere verificato il rispetto delle soglie e dei requisiti tipologico-dimensionali prescritti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita anche nella forma di centro commerciale e/o di area commerciale integrata)</li> <li>- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</li> <li>- attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio alla persona</li> <li>- uffici e depositi a servizio delle attività di cui sopra</li> <li>- attività direzionali o terziarie autonome</li> <li>- attività private di servizio (a carattere ricreativo, sportivo, culturale, espositivo, congressuale, socio-sanitario, educativo), limitatamente a tipologie coerenti e compatibili con l'assetto complessivo dell'insediamento commerciale</li> <li>- attività private di interesse collettivo o generale</li> </ul>
---	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo, suddivisibile ove necessario in più unità di intervento.</p> <p>Fermi restando gli indirizzi riguardanti la localizzazione dei punti vendita di maggiori dimensioni e le aggregazioni di punti vendita contenuti nel vigente P.T.C.P. (Appendice B dello Statuto del Territorio), nella redazione del Piano Attuativo e nella successiva realizzazione degli interventi devono essere osservate le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lungo le principali direttrici di accesso (compresa l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI) - salvo diverse determinazioni dei soggetti proprietari e/o gestori delle rispettive infrastrutture - deve essere installata una apposita segnaletica informatizzata per la regolamentazione dei flussi in entrata all'area commerciale;</li> <li>- deve essere particolarmente curato l'aspetto qualitativo nella progettazione architettonica delle nuove strutture commerciali, tenendo conto delle caratteristiche ambientali ed insediative dei luoghi;</li> <li>- il sistema degli spazi aperti (verde, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, etc.) deve essere oggetto di una specifica progettazione di dettaglio ed essere raccordato al sistema degli spazi aperti (esistente e/o di progetto) delle aree limitrofe;</li> <li>- l'organizzazione planivolumetrica delle funzioni insediabili deve assicurare un efficace raccordo con l'eventuale prolungamento della linea tramviaria, nonché favorire in prospettiva lo scambio intermodale di quest'ultima con la quota-parte di parcheggi costituenti standard pubblici in applicazione delle vigenti norme statali in materia (art. 5 del D.M. n° 1444/68, e sue eventuali modifiche e/o integrazioni);</li> <li>- i raccordi fra gli insediamenti commerciali e la viabilità pubblica devono essere realizzati secondo i criteri indicati dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa [D.P.G.R. 01.04.2009 n° 15/R (Regolamento di attuazione della L.R. n° 28/2005), art. 26].</li> </ul> <p>L'entrata in esercizio delle strutture realizzate nell'area di trasformazione di cui trattasi è comunque subordinata alla realizzazione e completamento di tutti gli interventi previsti nel quadro di adeguamento a tre corsie dell'Autostrada A1 tra Firenze Nord e Firenze sud (lotti 3 e 4), fatta salva l'entrata in esercizio per fasi una volta completati gli interventi infrastrutturali che ne garantiscano la sostenibilità.</p> <p>Il Comune di Scandicci svolgerà un monitoraggio delle condizioni del traffico a regime al fine di evidenziare eventuali criticità della rete viaria locale e della S.G.C. FI-PI-LI.</p> <p>Ove il Piano Attuativo non preveda il riutilizzo e/o l'adeguamento della viabilità esistente all'interno dell'area di trasformazione è consentita la dismissione della stessa previo procedimento di declassamento e sdemanializzazione.</p> <p>L'area di trasformazione è marginalmente interessata dalle 'linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale' di cui all'art. 91.</p>
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>L'elaborazione del Piano Attuativo deve tener conto dello studio SPEA riferito all'analisi dei flussi indotti dalla realizzazione dell'Area Commerciale di Interesse Regionale ed alla verifica della funzionalità trasportistica del nodo Firenze-Signa (novembre 2003).</p> <p>La proposta di Piano Attuativo deve essere corredata da uno specifico studio contenente valutazioni dell'impatto economico ed occupazionale dell'intervento.</p> <p>Per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, delle aree verdi, etc.</li> <li>- dispone l'eventuale monetizzazione di altre opere di interesse pubblico da realizzarsi in tempi differiti.</li> </ul>
---------------------------------	--

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per ciascuna specifica destinazione d'uso.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono dovute nelle misure sotto specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita (Sv)</li> <li>- medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita (Sv)</li> <li>- grandi strutture: 2,00 mq/mq di superficie di vendita (Sv)</li> </ul> <p>In presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma - quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione devono essere incrementate di un quantitativo pari a 1,50 mq/mq di tali superfici.</p> <p>In sede di formazione del Piano Attuativo deve essere altresì valutata la necessità di ulteriori dotazioni di parcheggio, in aggiunta ai quantitativi sopra specificati.</p>
---	---

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico (anche in sottosuolo o in forma di autosilo, per una superficie complessiva minima di mq 24.000, la maggior parte dei quali collocati in diretta relazione funzionale con la fermata della tramvia (prevista nel quadro dell'eventuale estensione del tracciato tramviario) in modo da garantire in prospettiva un efficace scambio intermodale;</li> <li>- completamento degli assetti viabilistici nell'area interessata, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore per le parti esclusivamente o prevalentemente finalizzate a garantire un'efficace accessibilità veicolare alle strutture commerciali;</li> <li>- miglioramento delle prestazioni del reticolo idrografico superficiale mediante adeguamento e/o bonifica degli alvei dei ricettori naturali esistenti.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>Su indicazione dell'Amm./ne Comunale può essere prevista la destinazione di risorse finanziarie per l'estensione del tracciato tramviario, la cui realizzazione è prevedibile in tempi differiti rispetto a quelli dell'area di trasformazione di cui trattasi. Le modalità della relativa monetizzazione sono definite dalla convenzione.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in parte in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967, ricompresa nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 4 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> </ul> <p>Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57, punto 6.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti archeologici (art. 58)</li> <li>- formazioni arboree decorative (art. 72)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi due edifici di Classe 6 ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

<b>PERICOLOSITA'</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">geologica</td> <td style="width: 33%;">idraulica</td> <td style="width: 33%;">sismica</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">G.1</td> <td style="text-align: center;">I.3</td> <td style="text-align: center;">S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.1	I.3	S.3
geologica	idraulica	sismica					
G.1	I.3	S.3					

<b>FATTIBILITA'</b>	<p>L'esigenza di reperimento di volumi di compensazione deve essere prevalentemente o esclusivamente assolta nell'ambito delle casse di espansione previste dall'Autorità di Bacino in località Badia a Settimo / S. Colombano. Le autorità idrauliche competenti, nell'ambito degli interventi di regimazione idraulica in sinistra idrografica del fiume Arno, possono invocare a sé la realizzazione dei predetti interventi di compensazione, con oneri a carico del soggetto proponente.</p> <p>L'insediamento deve essere dotato, ove possibile, di adeguati sistemi per la ritenzione temporanea delle acque meteoriche, favorendone la cessione al terreno e prevedendone il recapito controllato al reticolo idrografico superficiale, ovvero, in casi eccezionali, alla fognatura meteorica già realizzata sull'area, ove le quote di falda lo rendano possibile.</p> <p>Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n° 79 del 16.10.2008.</p>
---------------------	--

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), d), e), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario recapitante al Depuratore di S. Colombano), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.</p>
--	---

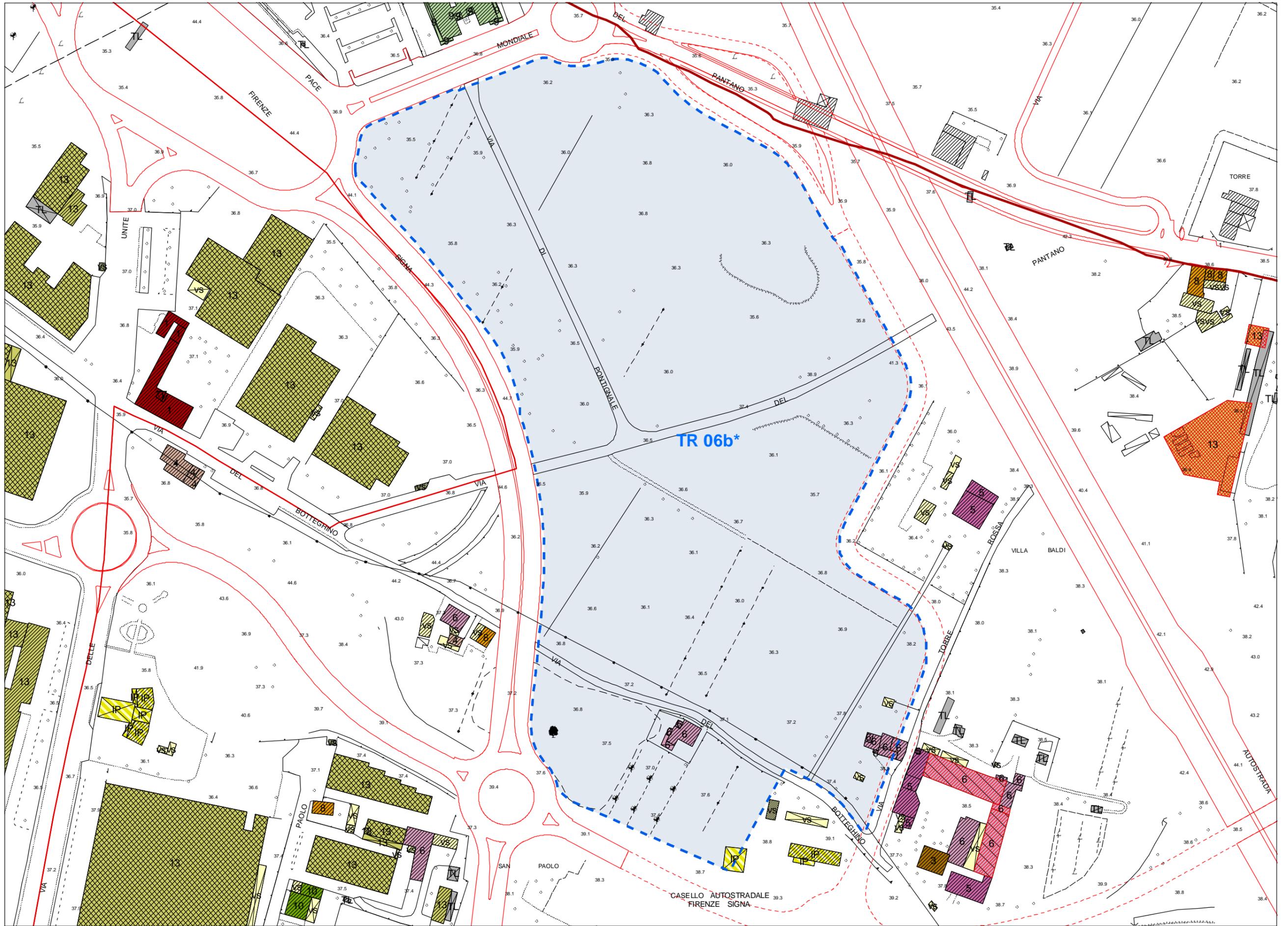
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------------------	---------------------------------------

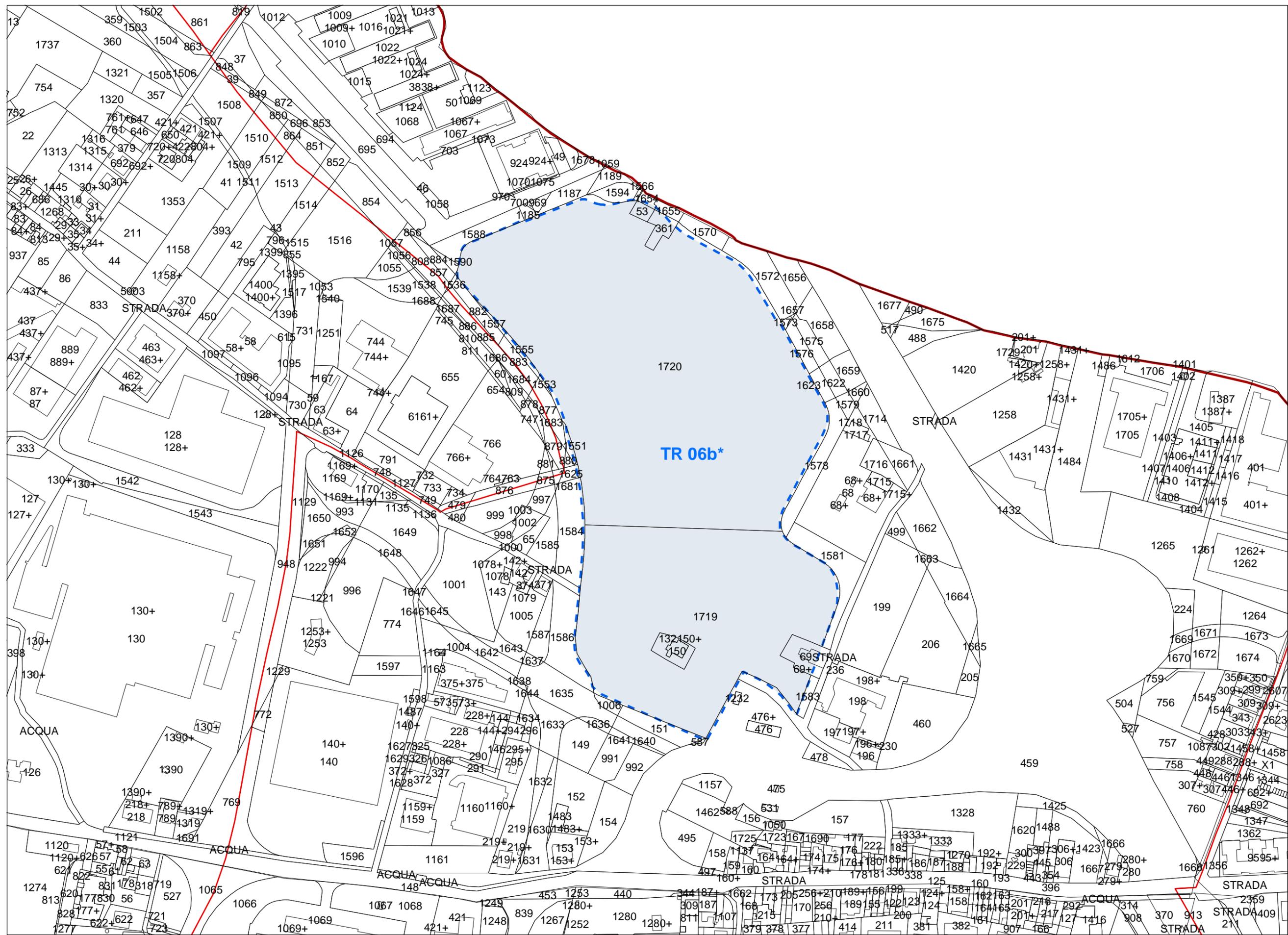
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>NOTE</b>	<p>Previsione urbanistica presente nel P.R.G.C. 1991 (sotto forma di "Centro Direzionale Regionale", insediamento multifunzionale a destinazione direzionale / congressuale / commerciale / ricettiva), successivamente modificata con la variante al P.R.G.C. "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>I contenuti della variante al P.R.G.C. "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n° 145 del 27.11.2003, trovano riscontro, per le previsioni riferite all'area di cui trattasi, nel Protocollo d'Intesa fra i Comuni di Firenze, Scandicci e Lastra a Signa finalizzato alla definizione delle politiche urbanistiche nel quadrante sud-ovest dell'area metropolitana, con riferimento al settore della grande distribuzione commerciale. Tale protocollo, ratificato dal Consiglio Comunale di Scandicci con Delib. C.C. n° 95 del 18.04.2000, prevedeva, nell'ambito di una coerente distribuzione delle strutture commerciali rispetto agli obiettivi di sviluppo dell'intero quadrante sud-ovest, la concentrazione di superfici di vendita nell'area di trasformazione di cui trattasi.</p>
-------------	--

<b>NOTE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n° 79 del 24.07.2008. Convenzione urbanistica stipulata in data 16.10.2008. Permessi di costruire: n° 48/2009 (U.M.I. n° 1) e n° 49/2009 (U.M.I. n° 2) rilasciati in data 30.12.2009.
-------------	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime del complesso edilizio (struttura commerciale, eventuali edifici direzionali) e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);</li> <li>- nuove strutture commerciali ed eventuali strutture complementari: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 167). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv);</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---





<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06c*</b> <b>VIA CHARTA '77</b></p> <p><b>STABILIMENTO PRODUTTIVO E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <p>attività produttive: mq 8.000 Sul residenza: mq 800 Sul</p>	<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 800</li> <li>- rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento: 30%</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 13,00</li> </ul> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> <li>- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)</li> </ul>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Ampia area ineditata posta in Via Charta '77, in prossimità dell'intersezione con Via Isacco Newton, confinante a nord con il deposito di automezzi per il trasporto pubblico (Soc. Li-nea) e con l'area ecologica Safi, ad est con il sedime di un piccolo complesso residenziale di recente realizzazione, nonché, a sud, con l'area di trasformazione TR 06a*, destinata alla realizzazione di un vasto insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni (località 'Padule').</p>		
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento degli assetti insediativi a destinazione produttiva nell'area di Piscetto;</li> <li>- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per le attività insediate nel quadrante di riferimento;</li> <li>- modesto inserimento di edificazione residenziale e/o direzionale ad integrazione delle consistenze già presenti in loco.</li> </ul>		
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 13.700 circa</p>		
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 8.000 (compresi uffici e spazi direzionali di corredo alle attività insediate)</li> <li>- rapporto di copertura (Rc) massimo calcolato sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'unità di intervento: 50%</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali</li> </ul> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- deposito e stoccaggio di merci e materiali al coperto, con i rispettivi uffici</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività direzionali e terziarie, e relativi spazi di corredo (nella misura massima del 30% della Sul complessiva realizzabile)</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p>		
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo, in coerenza sostanziale con le indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda. In esso è identificata la porzione di terreno destinata al nuovo insediamento produttivo (Unità di Intervento n° 1), nonché le parti riservate all'edificazione residenziale e/o direzionale (Unità di Intervento n° 2), alla eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico, ai parcheggi pubblici. E' fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree adiacenti all'insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni previsto in località 'Padule' (area di trasformazione TR 06a*). A tal fine il Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce un insediamento caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;</li> <li>- è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</li> </ul> <p>Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria tengono conto delle indicazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 176.</p> <p>Nell'Unità di Intervento n° 1 può essere realizzato un numero massimo di n° 8 unità immobiliari ad uso produttivo. Tale numero può essere elevato da 8 a 12 unità immobiliari solo a condizione che una delle unità realizzate abbia la superficie utile lorda minima (Sul) di mq 2.000 al fine di consentire l'insediamento di almeno un'azienda produttiva di medie dimensioni. Le unità immobiliari ad uso produttivo non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 200 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività direzionali o terziarie autonome non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna.</p> <p>Nell'Unità di Intervento n° 2 non possono essere realizzate unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. Sul 50% degli alloggi realizzati è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per gli addetti delle attività insediate nell'Unità di Intervento n° 1.</p>		
<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi pubblici, della viabilità pubblica di penetrazione, delle aree verdi, etc.</li> </ul>		

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Nell'Unità di Intervento n° 1 gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura del nuovo edificio o complesso edilizio.		
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione dell'area di parcheggio pubblico ricompresa all'interno dell'area di trasformazione (superficie minima pari al 10% della superficie dell'Unità di Intervento n° 1, al lordo del corridoio tramviario) corredata di illuminazione pubblica;</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici nell'area al piede della duna dell'area ecologica attrezzata SAFI (aree esterne al lotto) ed in altre aree adiacenti all'area di trasformazione, per una superficie complessiva minima di mq 2.300. Sono a carico dei proponenti gli eventuali costi di acquisizione delle relative aree;</li> <li>- riqualificazione e risanamento della sede stradale di Via del Parlamento Europeo nel tratto compreso tra Via del Padule e Via Helsinki.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>		
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>		
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- strade vicinali (art. 61)</li> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> </ul>		
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.		
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.1	S.3
<b>FATTIBILITA'</b>	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n° 62 del 21.04.2009.		

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione di eventuali varianti al Piano Attuativo approvato è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno, h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), l), nonché all'art. 46.</p>
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
<b>NOTE</b>	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n° 62 del 21.04.2009. Convenzione urbanistica stipulata in data 06.09.2010.</p> <p>Unità di Intervento n° 1: Permessi di costruire n° 34/2010 e n° 35/2010 rilasciati in data 22.10.2010.</p>

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità pubblica di penetrazione: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria: si applicano le disposizioni di cui all'art. 176;</li> <li>- area di sedime e spazi di pertinenza del nuovo complesso a prevalente od esclusiva destinazione produttiva (Unità di Intervento n° 1): tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- area di sedime del/i nuovo/i edificio/i residenziale/i e relative aree di pertinenza (unità di intervento n° 2): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovo complesso edilizio a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;</li> <li>- edificio residenziale e/o per attività direzionali o terziarie: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06d*</b>
<b>VIA DEL PANTANO</b>
<b>AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO</b>

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6
attività produttive: mq 2.500* + 1.000 Sul

\* dimensionamento realizzato in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007

<b>DESCRIZIONE</b>	Stabilimento produttivo sito in Via del Pantano, in adiacenza al confine amministrativo con il Comune di Firenze e in prossimità del tracciato autostradale. L'edificio esistente è stato realizzato in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico 2007. Nel contesto di riferimento, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.
--------------------	---

<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive ad integrazione del complesso produttivo esistente;</li> <li>- sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 7.000 circa
--------------------------------	---------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 1.000 (in aggiunta ai mq 2.500 realizzabili sulla base del Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 116/2008)</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali</li> </ul> <p>Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) è ammessa nel lotto urbanistico di riferimento la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)</li> <li>- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività commerciali al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato</li> <li>- attività commerciali all'ingrosso</li> <li>- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</li> <li>- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 30% della Sul totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività commerciali al dettaglio e/o ad attività ad esse assimilate (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio alla persona) non può superare il 20% della Sul totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento.</p>
---	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario (ed alla eventuale sottoscrizione di pattuizioni o obbligazioni integrative alla convenzione urbanistica stipulata in data 15.12.2008) è consentito - nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda - l'ampliamento dello stabilimento produttivo realizzato sulla base del Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n° 116 del 27.11.2008. L'ampliamento costituisce coerente integrazione del complesso edilizio esistente caratterizzandosi qualitativamente sotto il profilo architettonico ed inserendosi correttamente nel lotto urbanistico di riferimento.  L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo una delle direttrici di ingresso all'Autostrada A1.  Nel lotto urbanistico di riferimento è consentita la realizzazione di un numero massimo di n° 8 unità immobiliari.
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	L'eventuale contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico presuppone la sottoscrizione di pattuizioni o obbligazioni integrative alla convenzione urbanistica stipulata in data 15.12.2008.
---------------------------------	--

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi commerciali al dettaglio (e/o per le attività ad essi assimilate) eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.
---	---

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di trasformazione di cui trattasi, a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.
---	--

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.  Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 4 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
--	---

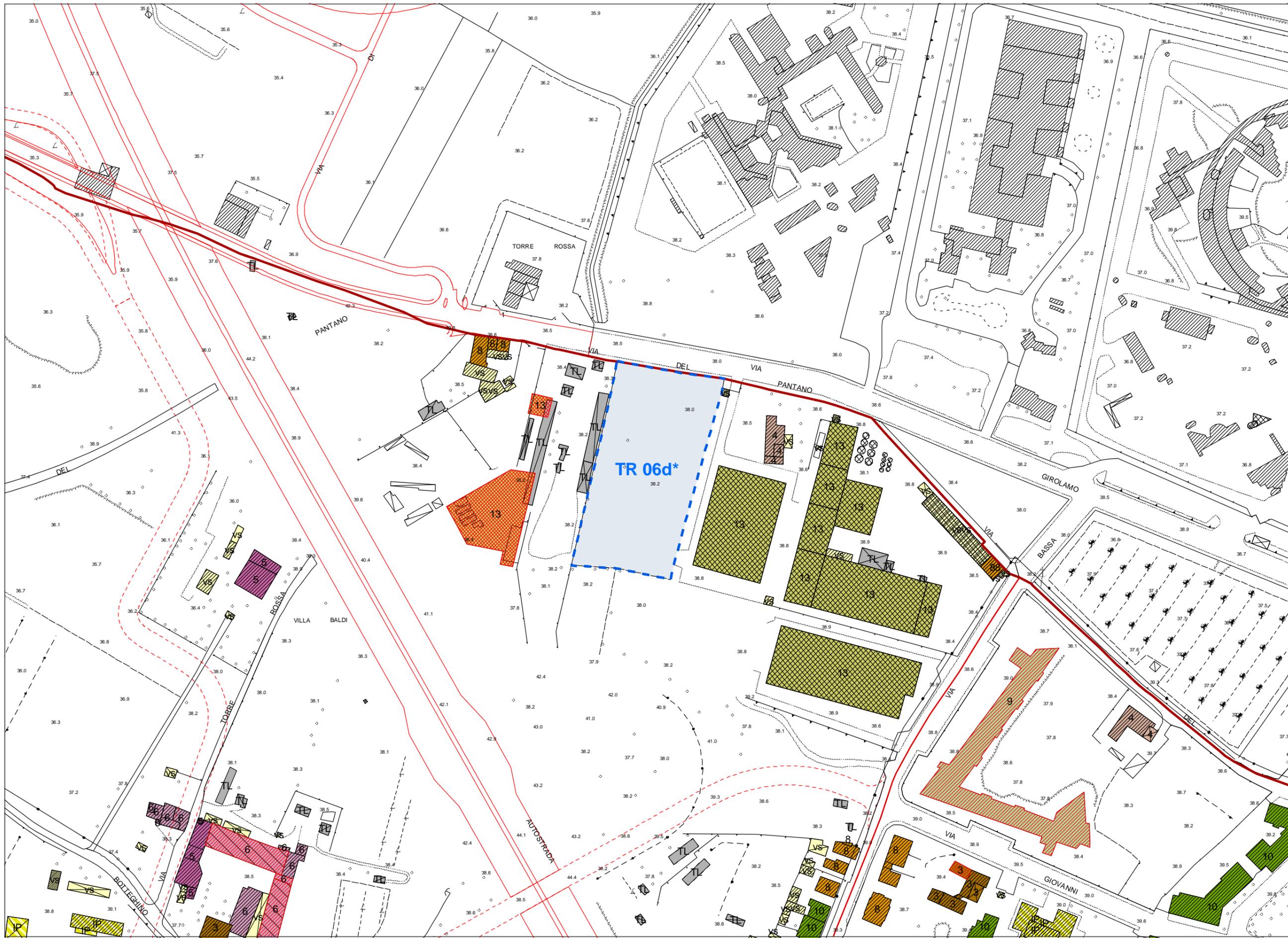
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.  Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti archeologici (art. 58)</li> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)</li> </ul>
-------------------------------	---

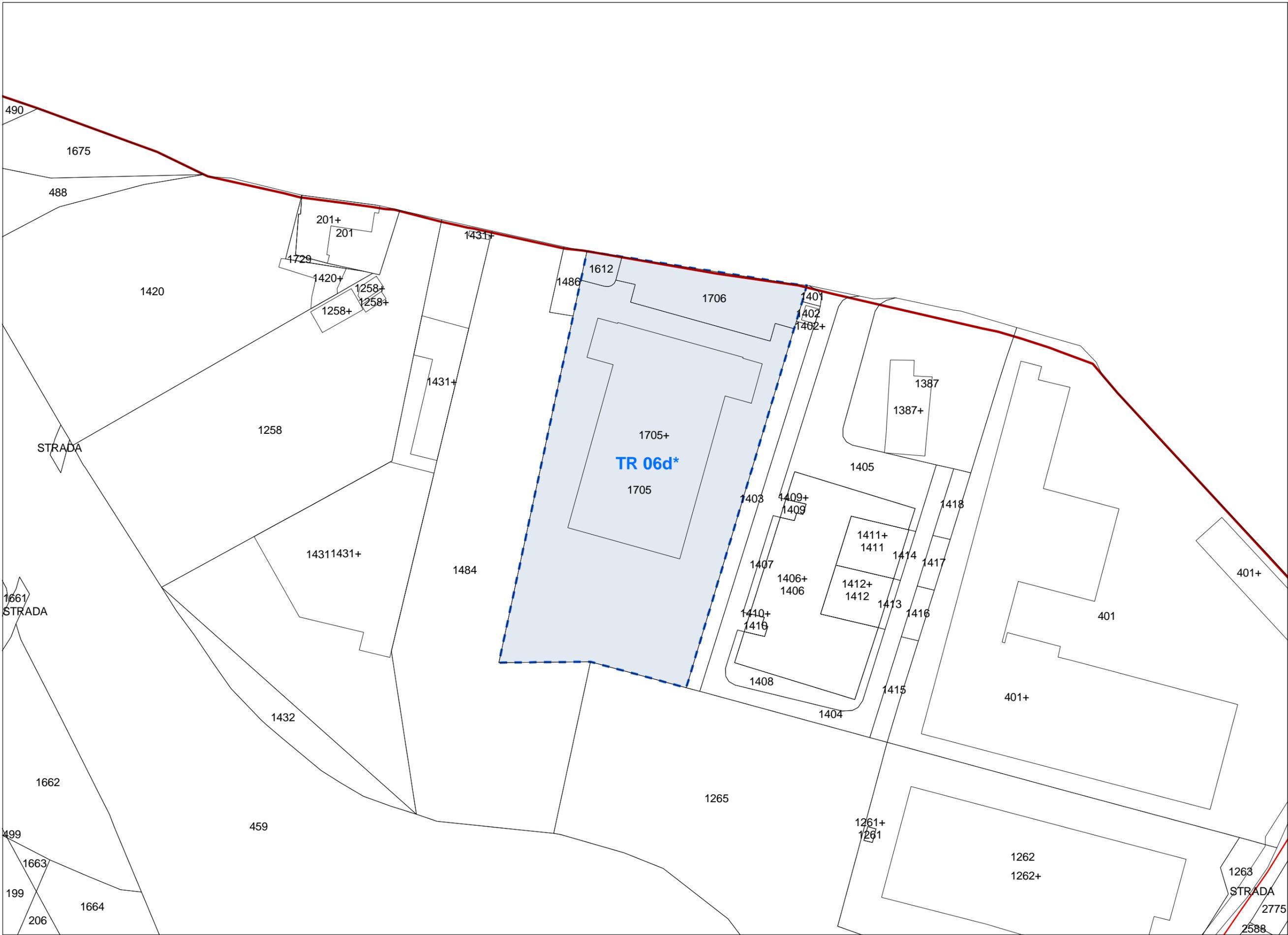
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del progetto, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del progetto sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>			<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>			Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico;</li> <li>- intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.</li> </ul>			
<b>NOTE</b>		Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n° 116 del 27.11.2008. Convenzione urbanistica stipulata in data 15.12.2008. Permesso di Costruire n° 2/2010, rilasciato in data 15.01.2010.			

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse.</li> </ul>
---	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07a CASICCIOLE</b>  <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7  residenza: mq 1000 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Area ineditata posta in immediata adiacenza all'abitato di Borgo ai Fossi e contigua ai nuovi assetti viabilistici conseguenti alla riconfigurazione della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Borgo ai Fossi mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento; - incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 5.600 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 1.000  Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - esercizi commerciali di vicinato (eventuali), nella misura massima del 20% della superficie utile lorda (Sul) complessiva realizzabile, collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.  Le nuove consistenze edilizie devono essere collocate in corretta relazione planaltimetrica con il tessuto storicizzato di Borgo ai Fossi e con gli altri edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda.  Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione delle aree a parcheggio, delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto dell'abitato di Borgo ai Fossi.  Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.  L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta inferiore a mq 45.	

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.  La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, etc.
<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.  Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a parcheggi pubblici ed eventuale verde pubblico di corredo.  La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.  Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di attività commerciali) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di parcheggi pubblici con verde di corredo in adiacenza alla Via del Botteghino e/o alla Via del Pantano, per una superficie minima di mq 1.200.  La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.  E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazione (art. 62) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)
-------------------------------	---

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi e compreso solo un piccolo manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

PERICOLOSITA'		geologica			idraulica			sismica		
		G.1			I.3			S.3		
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3					
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1					
		C	-	-	-					
		D	-	-	-					
		D'	-	-	-					
		prescrizioni	<b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.							
			<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.							
			<b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.							
			<b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.							

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), m), nonché all'art. 46.
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo insediamento residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - altre aree inedificate ad uso privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - nuovo insediamento residenziale: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---





**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 08a\***  
**P.E.E.P. 1993**  
**COMPARTO DI BADIA A SETTIMO / S. COLOMBANO /**  
**COMPLETAMENTO**

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale  
 (già attribuita dal previgente P.R.G.C.)  
 UTOE n° 8  
 residenza: mq 7.500 Sul\*\*  
 commercio al dettaglio: mq 500 Sul\*\*

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004. La Sul indicata è riferita alla porzione di comparto P.E.E.P ancora da realizzare alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico

**DESCRIZIONE**  
 L'area di trasformazione corrisponde alla porzione non ancora realizzata dell'ampio comparto di edilizia economica e popolare collocato nel quadrante territoriale di Badia a Settimo e S. Colombano facente parte del P.E.E.P. approvato nel 1993. Tale comparto (finalizzato alla realizzazione oltre 500 alloggi) si caratterizzava per il carattere diffuso della nuova edificazione, collocata in prevalenza sotto forma di integrazione puntuale dell'edificato esistente, e per l'ampia dotazione di spazi destinati a verde pubblico e ad attrezzature di interesse collettivo.

**FINALITA'**  
 L'intervento è finalizzato al completamento del comparto P.E.E.P. per la parte residua inattuata, concorrendo al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia economica e popolare sul territorio comunale.

**SUPERFICIE TERRITORIALE**  
 St = mq 44.100 circa

**DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**  
 Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:  
 - volume (V) massimo edificabile: mc 21.920, così suddivisi:

Lotto 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenza: mc 8.600 (max n° 40 alloggi)</li> <li>esercizi commerciali al dettaglio / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico / attività artigianali di servizio alla residenza: mc 1.700</li> </ul>
Lotto 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenza: mc 5.970 (max n° 39 alloggi)</li> </ul>
Lotto 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>residenza: mc 5.650 (max n° 37 alloggi)</li> </ul>

- altezza massima (Hmax): ml 10,00 (fermi restando gli incrementi consentiti dall'art. 11, paragrafo 18, punto 5, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico)

**DISPOSIZIONI GENERALI**  
 Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti dal P.E.E.P. approvato nel dicembre 1993, come modificato dalle successive varianti (vedi 'note'). Si fa diretto rinvio a tali atti per le indicazioni progettuali di riferimento (suddivisione in lotti, planivolumetria, tipologie, opere di urbanizzazione etc.), nonché per le ulteriori disposizioni tecniche di dettaglio.  
 Per il lotto 14, ricompreso nel "Programma integrato di intervento di Badia a Settimo / S. Colombano" approvato con Delib. C.C. n° 73 del 08.04.1999, è altresì prescritto il rispetto dei contenuti del progetto preliminare di assetto urbanistico del comparto approvato con Delib. C.C. n° 80 del 24.07.2003 (e sue eventuali varianti).

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**  
 Si rinvia agli specifici contenuti delle varie convenzioni riferita alla realizzazione del comparto, nonché alle eventuali prescrizioni contenute nei singoli titoli abilitativi.  
 L'assetto della porzione di comparto P.E.E.P. corrispondente alla presente area di trasformazione, non ancora attuata alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, è definita da una apposita variante al vigente P.E.E.P., nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e delle disposizioni contenute nella presente scheda.

**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO**  
 Per il lotto 14 le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono dovute nella misura e/o con i criteri definiti dal P.E.E.P., come modificato dalle varianti approvate prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).  
 Per i lotti 15 e 16 le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.

**OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO**  
 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'area di trasformazione di cui trattasi derivano dal P.E.E.P. approvato nel dicembre 1993, come modificato dalle successive varianti (vedi 'note'), fermo restando il rispetto dei seguenti quantitativi minimi complessivi:  
 - verde pubblico attrezzato: mq 24.000  
 - parcheggi pubblici (o di uso pubblico): mq 7.000

**DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI**  
 L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.

**INVARIANTI STRUTTURALI**  
 L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.  
 Nelle aree adiacenti si segnalano:  
 - siti archeologici (art. 58)  
 - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)  
 - tracciati viari fondativi (art. 60)  
 - strade vicinali (art. 61)  
 - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)  
 - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)  
 - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)  
 - aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)

**DISCIPLINE SPECIALI**  
 L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**  
 Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 11, 13, 15, nonché alcuni volumi secondari (VS) e numerosi manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

**FATTIBILITA'**  
 Per la fattibilità degli interventi relativi ai lotti 14, 15 e 16 in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate si rinvia alle indagini geologiche allegata alla Variante P.E.E.P. adottata con Deliberazione C.C. n° 97 del 22.07.2010.

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.1
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione della Variante P.E.E.P. e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione della Variante P.E.E.P. sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		
<p><b>Vincoli idraulici:</b> l'area di trasformazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di protezione del fosso Rigone (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 44.</p>					

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO P.E.E.P. O ALLA SCADENZA DELLO STRUMENTO ATTUATIVO
<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.E.E.P. agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- parcheggi pubblici, verde pubblico ed altri spazi attrezzati ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici realizzati: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul> <p>Alle parti del comparto P.E.E.P. per le quali alla scadenza della validità dello strumento attuativo non siano stati ancora rilasciati i relativi titoli abilitativi o approvati i progetti delle opere di urbanizzazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto 14: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- lotti 15 e 16: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135);</li> <li>- viabilità pubblica o ad uso pubblico di progetto: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- aree a destinazione pubblica (verde attrezzato, parcheggi) in località Badia a Settimo e Grioli: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98).</li> <li>- Alle attività agricole eventualmente esistenti nelle aree di cui sopra si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.</li> </ul>

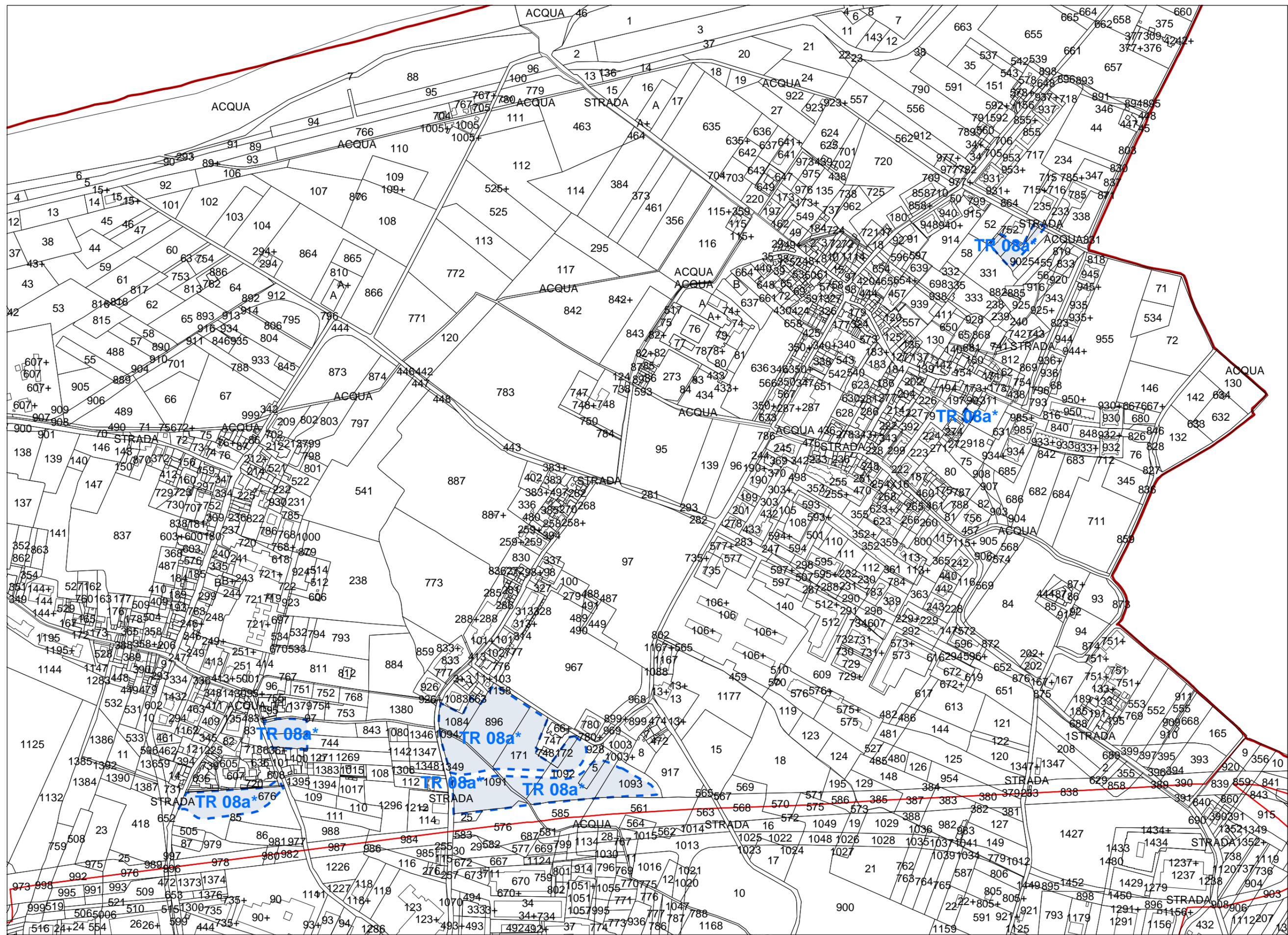
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla Deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e), h), i), j), m), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, punto 3.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
--------------------------------	--

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>NOTE</b>	<p>P.E.E.P. approvato con Delib. C.C. n° 245 del 22.12.1993.</p> <p>Varianti P.E.E.P. / Comparto Badia a Settimo - S.Colombano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sub-lotti 8/1-8/2-8/3-8/4: Deliberazione C.C. n° 214 del 28.12.1994</li> <li>• sub-lotto 11/1: Deliberazione C.C. n° 146 del 05.10.1995</li> <li>• sub-lotti 4/5-6/1: Deliberazione C.C. n° 57 del 25.03.1997</li> <li>• sub-lotti 12/1-12/2: Deliberazione C.C. n° 170 del 14.10.1997</li> <li>• nuovo assetto urbanistico della parte non realizzata: Deliberazione C.C. n° 134 del 16.07.2002</li> <li>• lotto 9: Deliberazione C.C. n° 80 del 24.07.2003</li> <li>• lotti 14-15-16: Deliberazione C.C. n° 97 del 22.07.2010 (adozione)</li> </ul> <p>L'attuazione di una parte significativa del comparto P.E.E.P. di cui l'area di trasformazione costituisce completamente rientra tra gli interventi ricompresi nel "Programma integrato di intervento di Badia a Settimo / S. Colombano", approvato con Deliberazione C.C. n° 73 del 08.04.1999.</p> <p>La validità del P.E.E.P. - limitatamente alle parti non realizzate - è stata prorogata fino al 22.12.2013 con Deliberazione C.C. n° 142 del 08.11.2011.</p>
-------------	--





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 08b S. COLOMBANO</b>  <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 8  residenza: mq 700 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Area ineditata in località S. Colombano, immediatamente adiacente al margine orientale dell'abitato. La porzione di terreno confina a est con una ampia area pianeggiante nella quale perdurano in misura significativa gli usi agricoli.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - integrazione della rete viabilistica locale.	
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Sf = mq 3.900 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 700 - altezza massima (Hmax): ml 9,00  Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Previo svincolo dell'area - da parte dell'Autorità di Bacino - dalle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico" (sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999), è consentita, mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, la realizzazione di un intervento residenziale di completamento, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.  Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.  L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.  Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, delle eventuali aree verdi etc.	

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.  Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sede stradale, parcheggi pubblici e/o verde di corredo.  La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone 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'intera area. 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.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, anche a scapito degli oneri dovuti, del tratto stradale previsto in adiacenza all'area di trasformazione (completo di marciapiedi, reti di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche e/o fognarie e illuminazione pubblica, e comprensivo di spazi per parcheggio pubblico) nonché di eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.  Sono a carico dei soggetti attuatori: - la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree di proprietà dei medesimi destinate dal Regolamento Urbanistico a sede stradale; - i costi necessari per l'acquisizione della residua porzione di terreno necessaria alla realizzazione del tratto di strada sopra descritto.  La progettazione e realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.  Nelle aree adiacenti si segnalano: - ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

PERICOLOSITA'		geologica			idraulica			sismica		
		G.1			I.3			S.3		
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3					
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1					
		C	-	-	-					
		D	-	-	-					
		D'	-	-	-					
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>							
			<p><b>Vincoli idraulici:</b> l'area di trasformazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di protezione del fosso Rigone (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 44.</p>							

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135, relative alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edificio o complesso edilizio ad aggregazione lineare). Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	---

<b>SALVAGUARDIE DI CARATTERE IDRAULICO</b>	L'area ricade nelle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico" sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999. L'intervento è pertanto subordinato al previo svincolo dell'area da parte dell'Autorità di Bacino.
--	---

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09a*</b> <b>Località "I PRATONI"</b>  <b>COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE DI AREA PRODUTTIVA SPECIALE DI RISANAMENTO AMBIENTALE</b>	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 9	
	edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.	attività produttive: mq 5.400** + 1.600**
	nuovi insediamenti	attività produttive: mq 10.000

\*\* dati tabellari arrotondati riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste dal Piano Particolareggiato vigente alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004. La Sul indicata è riferita ai soli quantitativi ancora da realizzare alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Comparti di completamento dell'area produttiva speciale situata a nord della Via Pisana in località 'I Pratoni', confinante a nord con gli insediamenti produttivi adiacenti al tracciato della S.G.C. FI-PI-LI e ad ovest con il comparto produttivo presente nell'area di Via Barontini / Via del Confine.</p> <p>La previsione urbanistica, già contenuta nel P.R.G.C. 1991 e successivamente aggiornata con apposita variante urbanistica, ha dato luogo alla realizzazione di un ampio insediamento destinato ad attività industriali ed artigianali, nonché a strutture e spazi per deposito, stoccaggio e distribuzione di merci e materiali. Preventivamente sono stati realizzati specifici interventi di risanamento idrogeologico ed ambientale, definiti sulla base di approfonditi studi estesi alle aree circostanti.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento ed integrazione dell'area produttiva speciale mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale;</li> <li>- completamento ed integrazione delle opere di urbanizzazione a supporto dell'insediamento e degli stabilimenti produttivi adiacenti.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 16.700 circa (U.I. n° 1) + 126.200 circa (U.I. n° 2)
--------------------------------	--

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento - derivante dalla previgente strumentazione urbanistica e dalla ripartizione conseguente al Progetto Unitario approvato con la Deliberazione C.C. n° 45 del 24.03.2009 - è determinato come segue:	
	Unità di Intervento n° 1	Edificabilità residua: volume (V) max: mc 26.732,65 superficie coperta (Sc) max : mq 5.452
	Unità di Intervento n° 2	Edificabilità derivante dalla previgente strumentazione urbanistica e dalla ripartizione conseguente al Progetto Unitario approvato con la Deliberazione C.C. n° 45 del 24.03.2009: volume (V) realizzato: mc 341.992,38 volume (V) da realizzare: mc 7.751,97 superficie coperta (Sc): mq 56.184
		Edificabilità aggiuntiva attribuita dal primo Regolamento Urbanistico (approvato con Delib. C.C. n° 10 del 19.02.2007): superficie utile lorda (Sul): mq 10.000 superficie coperta (Sc): mq 10.000

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>L'altezza massima (Hmax) è fissata in ml 9,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.</p> <p>Per gli edifici (o parti di essi) a prevalente o esclusivo uso direzionale o terziario è consentita un'altezza massima (Hmax) pari a ml 13,00.</p> <p>Fermo restando quanto disposto dall'art. 96 relativamente all'Unità di Intervento n° 1, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (con i rispettivi uffici)</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività direzionali o terziarie autonome (e relativi spazi di corredo)</li> <li>- attività commerciali all'ingrosso</li> <li>- attività commerciali al dettaglio (limitatamente a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare, fino ad un massimo di 1000 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio)</li> <li>- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</li> <li>- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>Il volume (V) complessivo destinabile ad attività terziarie/direzionali a carattere autonomo non può superare il 10% del volume (V) totale realizzabile in ciascuna Unità di Intervento.</p> <p>Il volume (V) complessivo destinabile ad attività commerciali al dettaglio e/o ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e attività private di servizio non può superare il 10% del volume (V) totale realizzabile in ciascuna Unità di Intervento.</p>
---	---

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Mediante interventi convenzionati subordinati alla previa approvazione di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei dimensionamenti sopra specificati e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>La progettazione esecutiva e la realizzazione degli interventi previsti all'interno della presente area di trasformazione garantisce piena coerenza con gli interventi realizzati in attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999.</p> <p>In particolare la conformazione planivolumetrica dell'edificio (o complesso edilizio) da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1 tiene conto delle indicazioni contenute nel 'Progetto di sistemazione complessiva' approvato con Delib. C.C. n° 117 del 24.08.1999 (e sue eventuali modifiche e/o integrazioni).</p>
------------------------------	---

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>La definizione dell'assetto delle singole Unità di Intervento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque di quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.</p> <p>Per esigenze funzionali dell'Unità di Intervento n° 1 ed a totale carico del soggetto attuatore della medesima è consentita - nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità idrauliche competenti - la deviazione del fosso Rigone e la realizzazione dei relativi attraversamenti.</p>
---------------------------------	---

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>L'area di trasformazione è interessata da linee di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tali linee previste dai progetti riferiti alle singole Unità di Intervento sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri a carico del soggetto attuatore di ciascuna Unità.</p> <p>Le convenzioni, atte a regolamentare le realizzazioni delle singole Unità di Intervento e delle opere di interesse pubblico interne ed esterne all'area di trasformazione, disciplinano il regime giuridico dei suoli, le modalità attuative degli interventi, le forme di utilizzazione e gestione delle opere realizzate, e gli altri rapporti intercorrenti tra i soggetti contraenti.</p>
---------------------------------	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura e/o con i criteri definiti dal Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, fino alla concorrenza del volume (V) attribuito dal Piano Particolareggiato medesimo;</li> <li>- nella misura stabilita dall'art. 13 per la parte di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva attribuita dal Regolamento Urbanistico.</li> </ul> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali (e/o per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) eventualmente previsti sono dovute nella misura stabilita dall'art. 14.</p>
---	--

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del parcheggio pubblico interno al perimetro dell'Unità di Intervento, comprensivo di illuminazione pubblica e verde di corredo;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'Unità di Intervento, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>a) opere di urbanizzazione interne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del parcheggio pubblico, comprensivo di illuminazione pubblica e verde di corredo, e integrazione della viabilità di accesso al medesimo;</li> <li>- collettori fognari secondari;</li> <li>- illuminazione pubblica.</li> </ul> <p>b) opere di urbanizzazione esterne:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- completamento della viabilità di collegamento tra Via degli Stagnacci interno e la rotatoria di Viale Europa ed ampliamento di un tratto della stessa esistente, con il relativo proseguimento del collettore fognario scatolare (dalla rotatoria di Viale Europa lungo il tratto di Via Caduti di Nassirya di minor larghezza);</li> <li>- allargamento stradale e realizzazione nuova rotatoria all'intersezione fra Viale Europa e Via degli Stagnacci;</li> <li>- prosecuzione del percorso ciclo-pedonale posto al piede della duna a sud dell'area di intervento, fino a Via della Pieve;</li> <li>- prolungamento del collegamento fognario al piede della duna lungo Via Pisana, fino a Via della Pieve, in corrispondenza del nuovo tratto del percorso ciclo-pedonale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siti archeologici (art. 58)</li> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> <li>- boschi densi (art. 70)</li> <li>- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

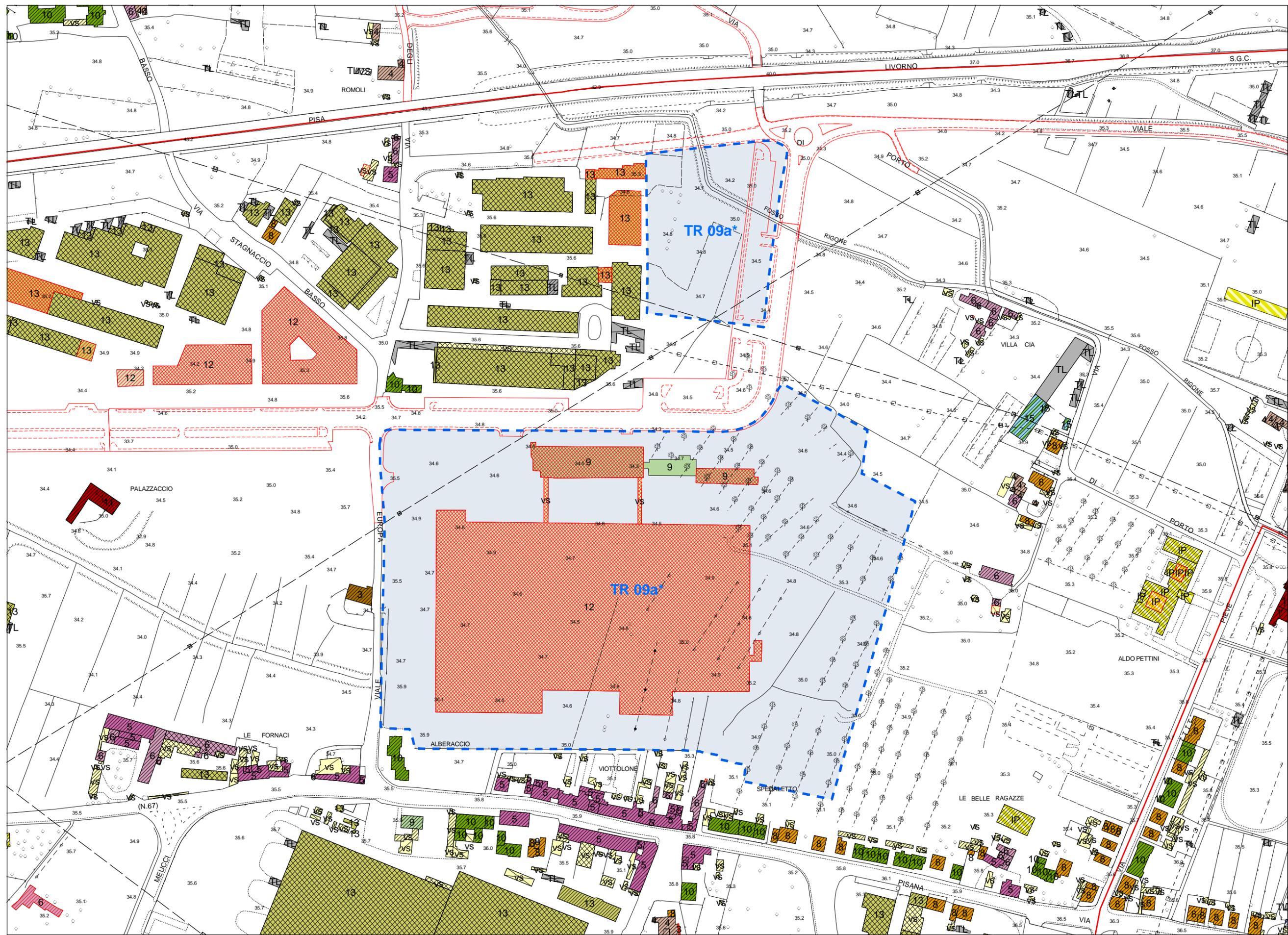
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Unità di Intervento n° 1:</u> nessun edificio o manufatto</li> <li>- <u>Unità di Intervento n° 2:</u> edifici di Classe 9 e Classe 12, realizzati in attuazione del Piano Particolareggiato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999.</li> </ul> <p>Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	---

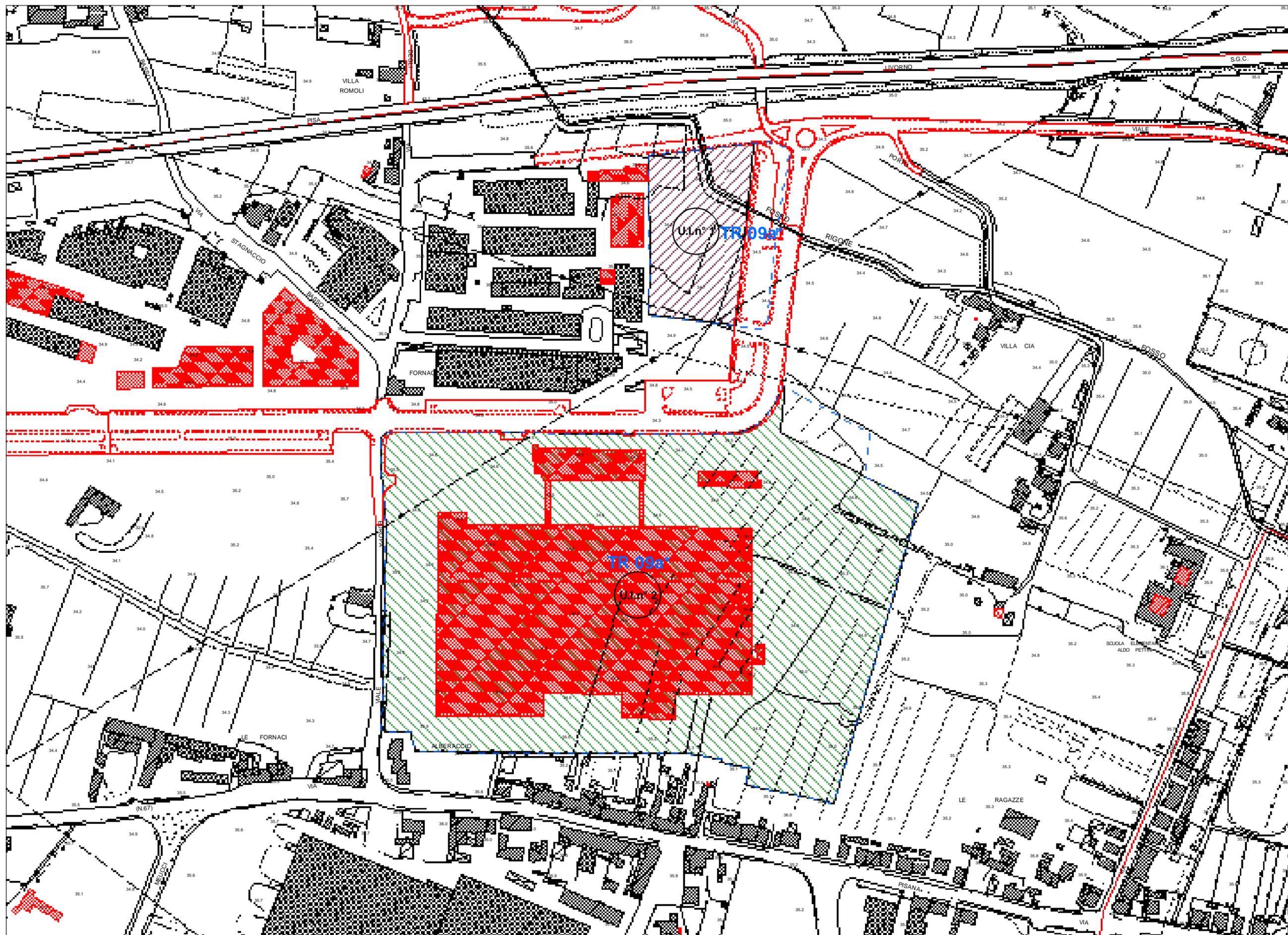
<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica			idraulica			sismica		
		G.1			I.3			S.3		
<b>FATTIBILITA' (U.I. n° 1)</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3					
		B	-	-	-					
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3					
		D	-	-	-					
		D'	-	-	-					
	prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione dell'intervento relativo all'Unità di Intervento n° 1 è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>								
		<p><b>Vincoli idraulici:</b> l'Unità di Intervento n° 1 è interessata dall'ambito di protezione del fosso Rigone (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 44.</p>								

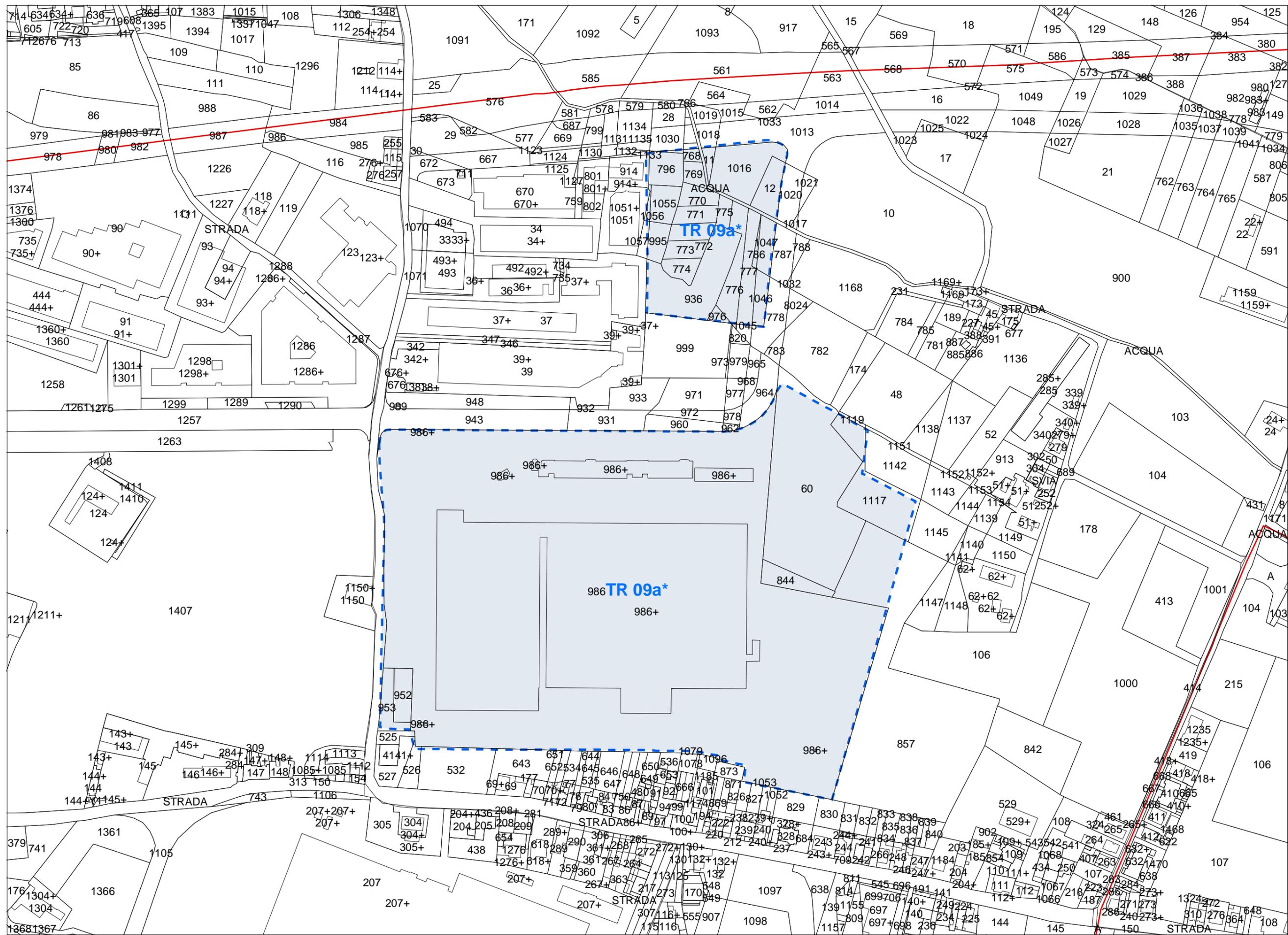
<b>FATTIBILITA' (U.I. n°2)</b>	<p>Per la fattibilità dell'intervento relativo all'Unità di Intervento n° 2 in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 45 del 24.03.2009.</p> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia altresì agli elaborati (Relazione idraulica, Relazione geologica, studi e planimetrie degli interventi di risanamento idrogeologico e ambientale) allegati al Piano Particolareggiato approvato con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999. Si rinvia altresì alle relazioni geologico-tecniche allegata ai singoli titoli abilitativi rilasciati in attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato.</p>
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione dei singoli Progetti Unitari è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario ed a garantire e/o migliorare la funzionalità dello stesso, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), l), m), nonché all'art. 46.</p>
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Interventi convenzionati di iniziativa privata soggetti a singoli Progetti Unitari
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
<b>NOTE</b>	<p>La presente area di trasformazione costituisce completamente e integrazione degli interventi derivanti dalla previsione originariamente contenuta nel previgente strumento urbanistico, parzialmente modificata con la Variante al P.R.G.C. approvata con Delib. C.C. n° 80 del 15.04.1999, contestualmente al Piano Particolareggiato ("<i>Piano attuativo industriale e artigianale speciale di risanamento ambientale</i>").</p> <p>L'assetto planivolumetrico di dettaglio del citato Piano Particolareggiato è stato definito dal "<i>Progetto di sistemazione complessiva</i>" approvato con Delib. C.C. n° 117 del 28.04.1999.</p> <p>Unità di Intervento n° 2 / Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n° 45 del 24.03.2009.</p>

<b>UNITA' DI INTERVENTO n° 1 / DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario riferito all'Unità di Intervento n° 1, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, per gli immobili ed aree comprese in tale Unità di Intervento sono fatte salve e possono trovare attuazione le disposizioni del Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n° 80 del 15.04.1999, nel rispetto delle modalità di attuazione definite dal 'Progetto di sistemazione complessiva' approvato con Deliberazione C.C. n° 117 del 24.08.1999 e dei limiti dimensionali specificati nella presente scheda.</p>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEI PROGETTI UNITARI</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dai singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici ed eventuali spazi verdi di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- Unità di intervento n° 1 / aree di sedime e spazi di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- Unità di intervento n° 2 / area di sedime e spazi di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129);</li> <li>- edifici a prevalente od esclusiva destinazione industriale o artigianale: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul), e fermo restando il numero di unità immobiliari previste dal Progetto Unitario e le destinazioni d'uso consentite dalla presente scheda;</li> <li>- edifici a prevalente od esclusiva destinazione direzionale o terziaria: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul), e senza possibilità di addizioni funzionali;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121;</li> <li>- edifici o manufatti non classificati (eventuali): interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.</li> </ul>
--	---







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09b</b>
<b>VIA MEUCCI</b>
<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI</b>

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 9
attività produttive: mq 15.000 Sul**

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

<b>DESCRIZIONE</b>	Ampia area ineditata interposta tra lo stabilimento ex Electrolux-Zanussi e il torrente Vingone, con ottima accessibilità da Via Meucci. La previsione urbanistica, già contenuta nel previgente P.R.G.C., prefigura la realizzazione di un insediamento produttivo di significative dimensioni a completamento degli assetti insediativi nel settore sud-ovest del comparto industriale scandiccese.
--------------------	---

<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento produttivo unitario di elevato standard qualitativo sotto il profilo architettonico e funzionale;</li> <li>- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi e infrastrutturali nell'area interessata.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 39.300 circa
--------------------------------	----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'area di trasformazione di cui trattasi, definito mediante sostanziale conferma (con parziale ridimensionamento) delle previsioni del previgente strumento urbanistico (P.R.G.C. 1991), è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 15.000</li> <li>- rapporto di copertura (Rc): max 50%</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 10,00</li> </ul> <p>E' permessa un'altezza maggiore per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva. Per gli edifici o parti di essi destinati ad attività direzionali o terziarie è consentita un'altezza massima (Hmax) pari a ml 13,00.</p> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali o artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (con i rispettivi uffici)</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività terziarie o direzionali autonome (e relativi spazi di corredo)</li> <li>- attività commerciali all'ingrosso</li> <li>- attività commerciali al dettaglio (limitatamente a: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita operanti nel settore non alimentare, fino ad un massimo di 1000 mq di superficie di vendita (Sv) per esercizio)</li> <li>- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico</li> <li>- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico</li> </ul>
---	---

<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività direzionali o terziarie autonome e/o ad attività private di servizio non può superare il 30% della superficie utile lorda (Sul) totale prevista dal Piano Attuativo.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività commerciali e/o ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) non può superare il 20% della superficie utile lorda (Sul) totale prevista dal Piano Attuativo.</p>
---	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo la Via Meucci e nelle aree adiacenti, nonché alla creazione di un idoneo filtro visivo verso la fascia ripariale del torrente Vingone. A tal fine Il Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce un insediamento caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;</li> <li>- è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</li> </ul> <p>L'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 40 unità immobiliari ad uso produttivo. Le unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale (ovvero per depositi o per attività commerciali all'ingrosso) non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 200 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività direzionali o terziarie, o per attività private di servizio, non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna.</p>
------------------------------	---

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;</li> <li>- individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc..</li> </ul>
---------------------------------	---

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione destinate ad opere di interesse pubblico.</li> </ul> <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari e definiti tutti gli altri aspetti patrimoniali intercorrenti tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Per gli esercizi commerciali e/o per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.</p> <p>Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura degli edifici.</p>
---	---

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di collegamento idraulico per il convogliamento delle acque meteoriche tra il sottopasso del torrente Vingone e il fossetto su Via Meucci fino a Via Pisana e all'area dei Pratoni;</li> <li>- realizzazione di viabilità pubblica perimetrale all'area di trasformazione, corredata da impianti arborei ed arbustivi con funzione di filtro visivo;</li> <li>- realizzazione di verde pubblico e parcheggi all'interno dell'area di trasformazione, per una superficie minima complessiva pari a mq 7.900 scoperti;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	--

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- ambiti perfluviali (art. 66)</li> </ul>
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
----------------------------	--

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi solo alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	--

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Piano Attuativo e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, nonché a garantire e/o migliorare la funzionalità del sistema fognario), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------------------	---------------------------------------

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>NOTE</b>	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.
-------------	--

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul> <p>Non possono essere comunque realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato dal Piano Strutturale per l'eventuale collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale.</p>
<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione produttiva: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V), o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul> <p>Non possono essere comunque realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato dal Piano Strutturale per l'eventuale collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale.</p>





**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c**  
**VIA PISANA INTERNO (Loc. Cimitero della Pieve)**  
**INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E FUNZIONI COMPLEMENTARI**

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.)  
 UTOE n° 9  
 attività produttive: mq 8.000 Sul\*\*

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004

**DESCRIZIONE**  
 Vasta area inedita collocata nell'area retrostante il Cimitero della Pieve, in posizione interstiziale tra gli insediamenti produttivi attestati su Via Pisana, Via delle Fonti e Via di Castelpulci, di notevole importanza ai fini della razionalizzazione e del completamento degli assetti insediativi e viabilistici nel quadrante di riferimento.

**FINALITA'**  
 L'intervento persegue le seguenti finalità:  
 - definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata;  
 - qualificazione dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi adiacenti al Cimitero della Pieve;  
 - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (ed eventuali funzioni complementari) qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e funzionale.

**SUPERFICIE TERRITORIALE**  
 St = mq 38.300 circa

**DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**  
 Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:  
 - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 8.000, suddivisa come specificato nella sottostante tabella.

Unità di Intervento n° 1	Sul max: mq 2.000
Unità di Intervento n° 2	Sul: da mq 4.500 a mq 5.000
Unità di Intervento n° 3	Sul: da mq 1.000 a mq 1.500

- rapporto di copertura (Rc): max 40%, calcolato in base alla superficie fondiaria (Sf) di ciascuna Unità di Intervento  
 - altezza massima (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali.

L'edificabilità complessiva di cui sopra deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., opportunamente ridimensionate in ragione delle caratteristiche dei luoghi ed degli equilibri insediativi del contesto di riferimento.

Oltre alla destinazione d'uso principale per attività industriali e artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:

- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività direzionali e terziarie autonome (e relativi spazi di corredo)
- attività commerciali all'ingrosso
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme

E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

**DISPOSIZIONI GENERALI**  
 Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati - in caso di iniziativa privata - di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. Resta inteso che le eventuali ipotesi alternative proposte devono in ogni caso garantire il rispetto delle previsioni contenute nel Piano Strutturale (in particolare delle indicazioni cartografiche di cui alla tavola Pr 8).  
 L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree interessate, con particolare riferimento agli spazi adiacenti al Cimitero della Pieve. A tal fine il Piano Attuativo:  
 - definisce un insieme di interventi edilizi caratterizzati da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;  
 - è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.  
 L'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 15 unità immobiliari ad uso produttivo. Le unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale (ovvero per depositi o per attività commerciali all'ingrosso) non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 400 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività direzionali o terziarie, o per attività private di servizio, non possono avere una superficie utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna.  
 Le sistemazioni previste nella parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 97.

**DISPOSIZIONI PARTICOLARI**  
 L'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata da una linea di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tale linea previste dal Piano Attuativo sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri ripartiti in misura proporzionale tra i soggetti attuatori secondo i criteri perequativi di seguito specificati.  
 La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:  
 - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni dell'area di trasformazione sotto specificate;  
 - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti);  
 - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc.

**DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**  
 Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione, indipendentemente dalla ripartizione della superficie utile lorda (Sul) realizzabile in tre Unità di Intervento.  
 Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:  
 - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;  
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a sedi stradali, verde pubblico e parcheggi pubblici.

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di viabilità pubblica tra Via delle Fonti e Via Pisana interno;</li> <li>- recupero della strada di collegamento da Via di Castelpulci e cessione delle aree pertinenziali all'Amm./ne Comunale;</li> <li>- realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nella misura indicata dallo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>Relativamente alla viabilità di nuova realizzazione lo scomputo degli oneri di urbanizzazione è consentito solo per i tratti soggetti a cessione gratuita all'Amm./ne Comunale in quanto sedi stradali di interesse pubblico.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 e rientra nelle parti individuate dal PIT / Piano Paesaggistico Regionale come 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	Né l'area di trasformazione di cui trattasi né le aree ad essa adiacenti sono interessate da invarianti strutturali.
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>		Nell'area di trasformazione di cui trattasi ricade solo un piccolo manufatto a trasformabilità limitata (TL) come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.			
<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.e
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Piano Attuativo e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Piano Attuativo sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>			Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.		
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>			Piano Attuativo di iniziativa privata o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)		
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>		Consiglio Comunale			
<b>NOTE</b>		Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, in larga misura ridefinita ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.			

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul> <p>La parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 97.</p>
<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale (e/o altre destinazioni d'uso ammesse): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V). Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul> <p>Le sistemazioni realizzate nella parte dell'area di trasformazione interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 97.</p>







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09d</b> <b>VIA DELLA PIEVE</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 residenza: mq 4.000 Sul</p>	<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.</li> <li>- garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.</li> </ul>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Area posta in prossimità dell'intersezione tra Via della Pieve e Via Pisana, in adiacenza ai tessuti residenziali ivi esistenti ed a breve distanza dalla Pieve di San Giuliano a Settimo e dal plesso scolastico Olmo-Pieve. Fino al 2011 l'area ospitava serre per attività ortoflorovivaistiche.</p>	<p><b>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</b></p>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi deve essere riservata ad alloggi ERS, realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23, una superficie utile lorda (Sul) minima di mq 1.400.</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuova edificazione residenziale (con eventuali funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali;</li> <li>- realizzazione di interventi di interesse pubblico nelle aree adiacenti.</li> </ul>	<p><b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b></p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Per gli esercizi commerciali di vicinato e/o gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.</p>
<p><b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b></p>	<p>St = mq 11.800 circa</p>	<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione del tratto conclusivo, fino a Via della Pieve, del percorso ciclo-pedonale proveniente dall'area di trasformazione TR 09a*, compresa cessione gratuita delle relative aree;</li> <li>- sistemazione e riqualificazione dell'accesso al cimitero della Pieve e dell'area a verde pubblico adiacente, compresa realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità dell'ingresso al cimitero;</li> <li>- riqualificazione di Via della Pieve;</li> <li>- cessione di aree finalizzate alla realizzazione dell'ampliamento della Scuola elementare "Pettini" in località Olmo / Pieve;</li> <li>- destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, per un minimo di mq 800 complessivi;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>Il nuovo insediamento definito dal Progetto Unitario costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>	<p><b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b></p>	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
<p><b>INVARIANTI STRUTTURALI</b></p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59);</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- parchi storici e giardini formali (art. 69)</li> <li>- boschi densi (art. 70)</li> <li>- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)</li> </ul>		

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è compreso solo un piccolo manufatto a trasformabilità limitata (TL) come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>			

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e), h), i), j), nonché all'art. 46.
--	--

<b>ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- tratto conclusivo del percorso ciclabile del percorso ciclo-pedonale proveniente dall'area di trasformazione TR 09a*: percorsi ciclabili (art. 100);</li> <li>- aree pubbliche e/o ad uso pubblico (verde, parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09e</b> <b>VIA DI PORTO</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 residenza: mq 750 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Area in località S. Giuliano a Settimo, posta in adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale inserito in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi. L'area, accessibile da Via di Porto / Viuzzo dei Gheri, confina con l'area di riqualificazione RQ 09a, comprendente edifici e manufatti incongrui di origine abusiva legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue la riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale integrativo del nucleo edificato esistente e coerente con i caratteri del contesto.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 3.200 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 750 L'altezza in gronda del nuovo edificio o complesso edilizio è definita sulla base di studi estesi all'edificato circostante, con il quale il nuovo insediamento deve porsi in corretta relazione planoaltimetrica. E' prescritta la demolizione dei manufatti a trasformabilità limitata (TL) e dei volumi secondari (VS) ricadenti all'interno dell'area di trasformazione. Il relativo volume (V) non può essere recuperato e non incide pertanto sul dimensionamento dell'intervento. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza Sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) gli eventuali locali o spazi adibiti ad autorimesse o posti auto pertinenziali collocati al piano terra del complesso edilizio e comunque al di sotto della quota del battente idraulico per eventi con tempo di ritorno (Tr) duecentennale. L'esclusione dal computo non si applica ad eventuali superfici eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale prescritte dall'art. 13. L'altezza interna netta (Hin) di tali locali o spazi non deve comunque superare ml 2,40 misurati nel punto più alto. Salvo diverse indicazioni e/o prescrizioni delle autorità idrauliche competenti, tali locali o spazi sono realizzati con modalità tali da non determinare sottrazione del volume di laminazione, ed il loro utilizzo comporta la produzione da parte degli aventi titolo di un apposito atto notorio attestante l'impegno verso l'Amm./ne Comunale a non chiedere risarcimenti per eventuali danni in caso di allagamento.	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. Il nuovo insediamento definito Progetto Unitario costituisce un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi.	

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	Il Progetto Unitario può comportare eventuali modifiche di tracciato della linea di metanodotto che interessa l'area di trasformazione, da effettuarsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore. La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi pubblici, delle sistemazioni a verde, etc.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di fognatura per acque nere (reflui), con allacciamento alla rete esistente. Le acque bianche (meteoriche) devono essere coltate verso il fosso Rigone; - sistemazione e cessione della viabilità di accesso al lotto da Via di Porto; - realizzazione di parcheggi pubblici (all'interno e/o in adiacenza all'area di trasformazione) per un minimo di mq 300 complessivi; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. Ove la realizzazione di tali opere interessi spazi esterni al perimetro dell'area di trasformazione sono comunque a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - boschi densi (art. 70)

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) e volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), i), j), m), nonché all'art. 46.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni di terreno inedito ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175;</li> <li>- volumi secondari (VS): interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;</li> <li>- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.</li> </ul>
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- aree pubbliche e/o ad uso pubblico (verde, parcheggi) (eventuali): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime dei nuovi edifici e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09f</b> <b>VIA DELLA PIEVE / VIALE EUROPA</b> <b>INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E FUNZIONI COMPLEMENTARI</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 2.500 Sul	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un complesso edilizio con le destinazioni sopra indicate, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo il nuovo passante di accesso e distribuzione del quadrante nord-ovest del comparto industriale (zona Pratoni / Via Barontini). A tal fine il Progetto Unitario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce un insediamento caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;</li> <li>- è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</li> </ul> L'intervento può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari.
<b>DESCRIZIONE</b>	Ampia porzione di terreno inedificato attestata sul tracciato storico di Via della Pieve, suddivisa in due lotti dalla nuova viabilità di supporto del comparto industriale (Viale Europa) realizzata in parallelo al tracciato della S.G.C. FI-PI-LI. Nel contesto di riferimento, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.		<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b> La parte dell'area di trasformazione ricadente all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 91. La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle sistemazioni a verde etc.</li> </ul>
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive e/o per attività complementari ed integrative;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi nell'area interessata dall'intervento, con eliminazione del degrado ed introduzione di elementi di qualificazione dello spazio pubblico;</li> <li>- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.</li> </ul>		<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b> Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita si applicano alle superfici di vendita (Sv) i coefficienti di riduzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, come specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 9.600 circa		<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b> La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquisizione banchine stradali su Via della Pieve e sistemazione delle stesse da Via dei Pratoni a Via di Porto;</li> <li>- realizzazione di impianto di illuminazione pubblica da Via dei Pratoni a Via di Porto;</li> <li>- destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici con verde di corredo, per un minimo di mq 800 complessivi;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinato al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 2.500</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali, silos per parcheggio e/o deposito di auto (senza vendita e permanenza continuativa di persone)</li> </ul> Non è consentito il recupero del volume (V) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici</li> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (con i rispettivi uffici)</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività commerciali all'ingrosso</li> </ul> E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.		

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - pertinenze paesistiche (art. 68) - aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi manufatti a trasformabilità limitata (TL) e volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica		
	G.1	I.3	S.3		
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.			
<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.					
<b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.					

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), m), nonché all'art. 46.
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - volumi secondari (VS): interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggio pubblico (e/o altri spazi ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime del nuovo complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo complesso edilizio: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	--

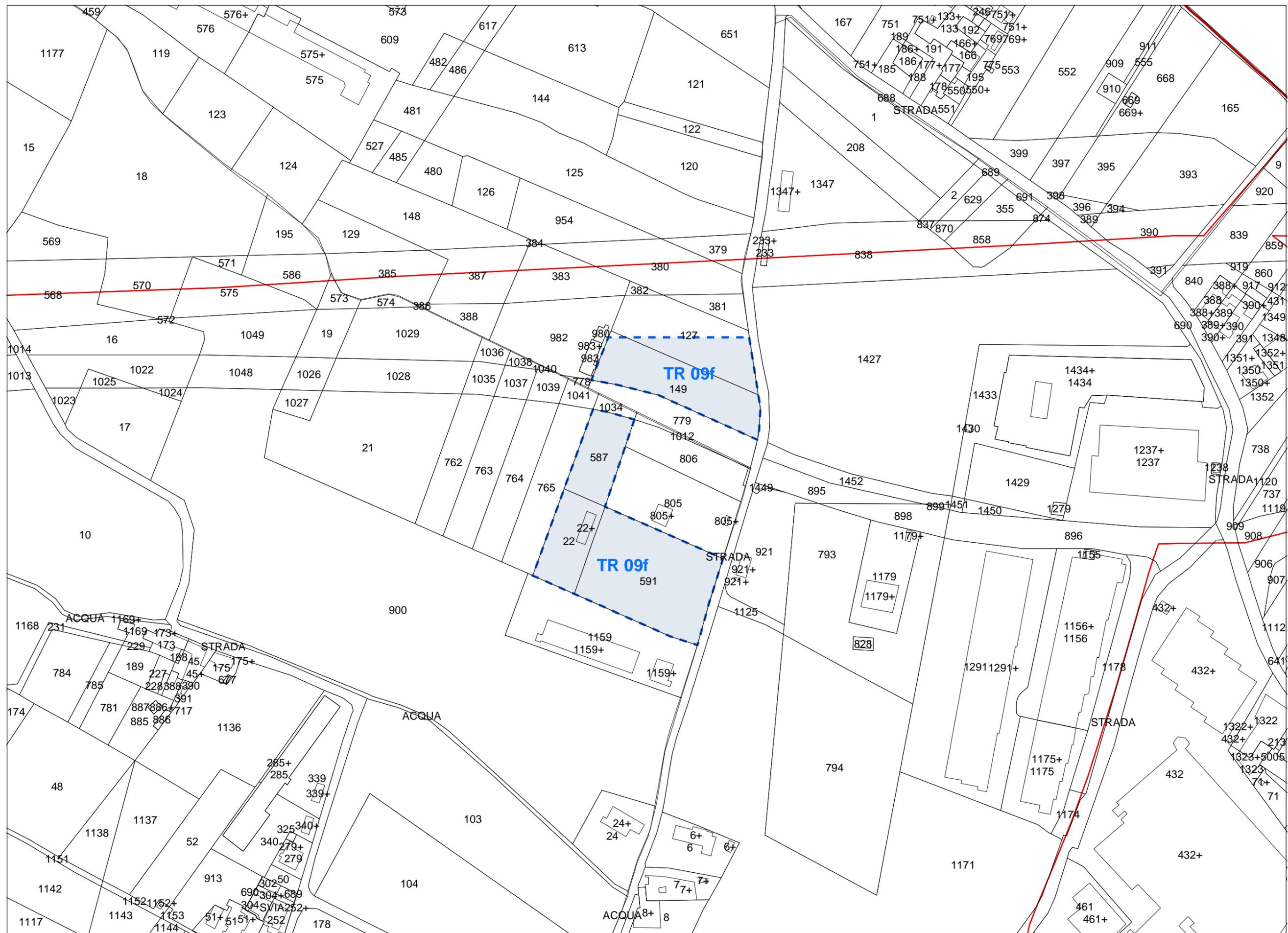


- 1- VIA DEL GEMMI
- 2- VIA
- 3- VIA DI SAN

TR 09f

TR 09f

IP



<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09g</b> <b>VIA DEI PRATONI</b> <b>STABILIMENTO PRODUTTIVO</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 3.000 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Ampia porzione di terreno ineditato interposta tra Via dei Pratoni e il rilevato della S.G.C. FI-PI-LI. Nel contesto di riferimento, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - definizione degli assetti insediativi e qualificazione dello spazio pubblico lungo il nuovo passante viario di accesso e distribuzione del quadrante nord-ovest del comparto industriale.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 9.200 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 3.000; - altezza massima (Hmax): ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici - laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (con i rispettivi uffici) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) - attività commerciali all'ingrosso E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un complesso edilizio con le destinazioni sopra indicate, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e ben inserito nel contesto di riferimento. L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo il nuovo passante di accesso e distribuzione del quadrante nord-ovest del comparto industriale (zona Pratoni / Via Barontini). A tal fine il Progetto Unitario: - definisce un insediamento caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 5 unità immobiliari.	

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata da una linea di metanodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tale linea previste dal Progetto Unitario sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri a carico del soggetto attuatore. La parte dell'area di trasformazione ricadente all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 91. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle sistemazioni a verde, etc.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita si applicano alle superfici di vendita (Sv) i coefficienti di riduzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, come specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - rifacimento di Via dei Pratoni tra Via della Pieve e Via Borgo ai Fossi, comprese le banchine stradali, con individuazione di spazi a parcheggio lungo strada; - sistemazione a parcheggio dell'area pubblica compresa tra il distributore del metano e gli edifici produttivi; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici, per un minimo di mq 850 complessivi; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60)

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica
	G.1	I.3	S.3

<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni		<p><b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità, che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>		

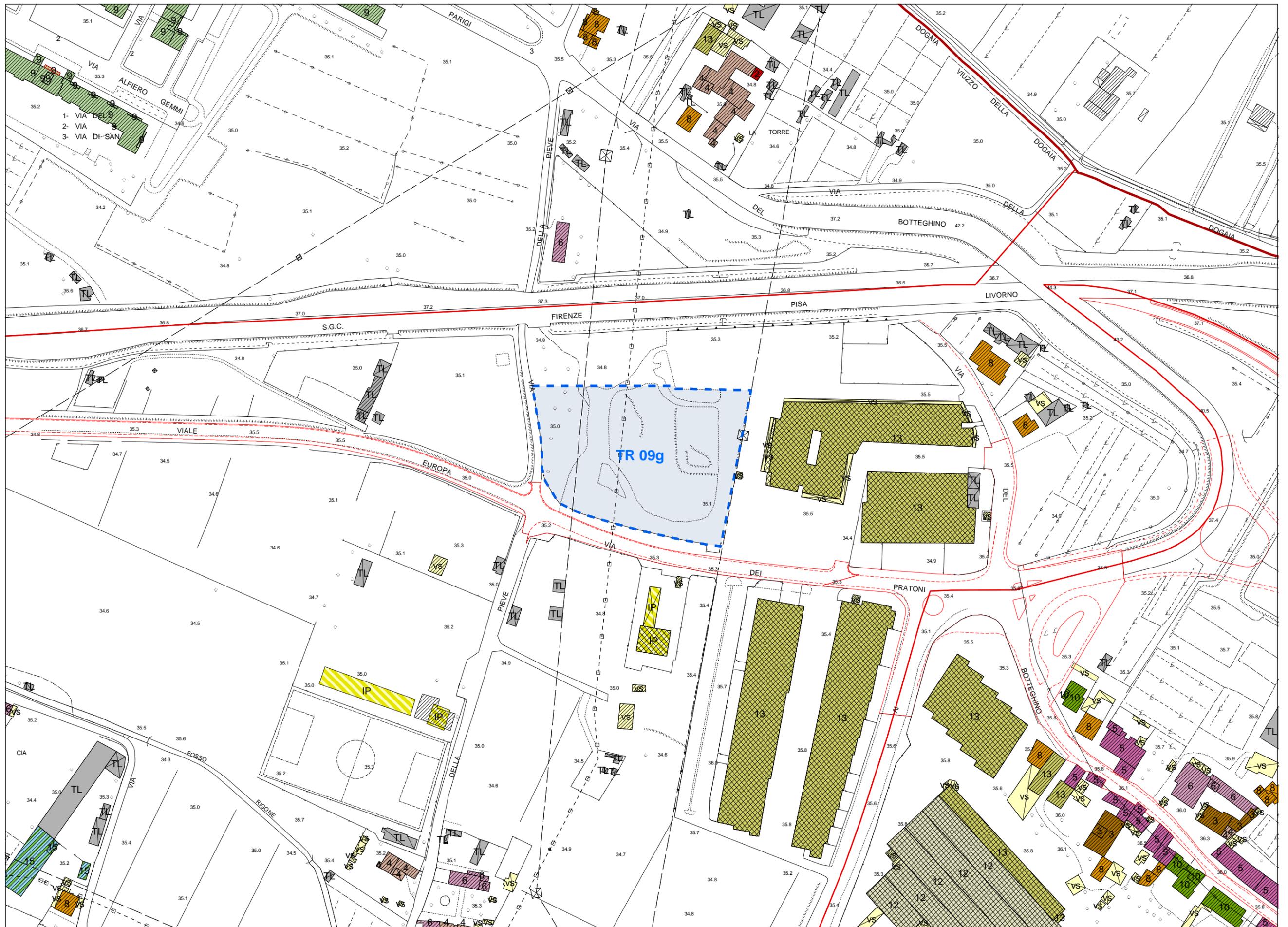
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), h), i), j), m), nonché all'art. 46.</p>
--	--

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135, riferite alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggio pubblico (e/o altri spazi ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09h</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9
<b>CAPANNUCCIA</b>		
<b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		residenza: mq 500 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Lotto ineditato immediatamente adiacente all'edificato di Capannuccia, con accesso da Via S. Ilario (viabilità storica che segna il confine con il territorio di Lastra a Signa). L'area confina a sud con la fascia ripariale del torrente Vingone, in un tratto nel quale perdurano in misura significativa gli usi agricoli.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- incremento della dotazione di parcheggi pubblici nella frazione;</li> <li>- integrazione degli assetti insediativi della frazione mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento.</li> </ul>	
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	Sf = mq 2.400 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq 500</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 8,00</li> </ul> Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> </ul>	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso pubblico e privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto dell'abitato di Capannuccia. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, etc.</li> </ul>	
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.	

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di tratto di fognatura dall'area di intervento fino al recapito su Via S. Colombano;</li> <li>- riqualificazione dell'area a parcheggio posta su Via Barontini (area di proprietà comunale catastalmente individuata al Foglio 4, part. 678);</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
---	--

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.)
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63)</li> </ul>
-------------------------------	---

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.3	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<b>F.I.4:</b> l'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.		
			<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.		
			<b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.		

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella sezione " <i>Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> " di cui alla presente scheda), h), i), j), m), nonché all'art. 46.
--	--

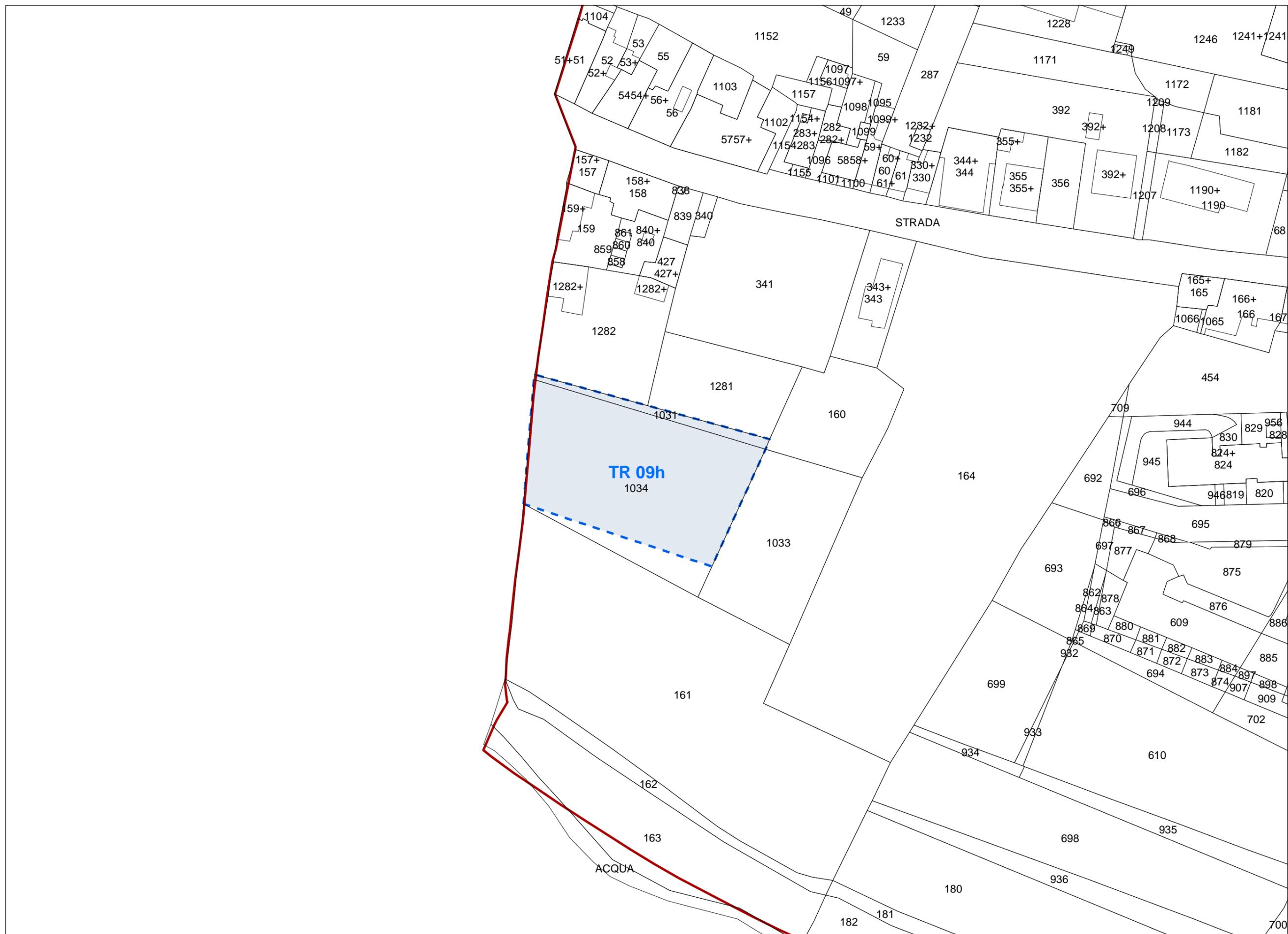
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 134, relative al 'verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--



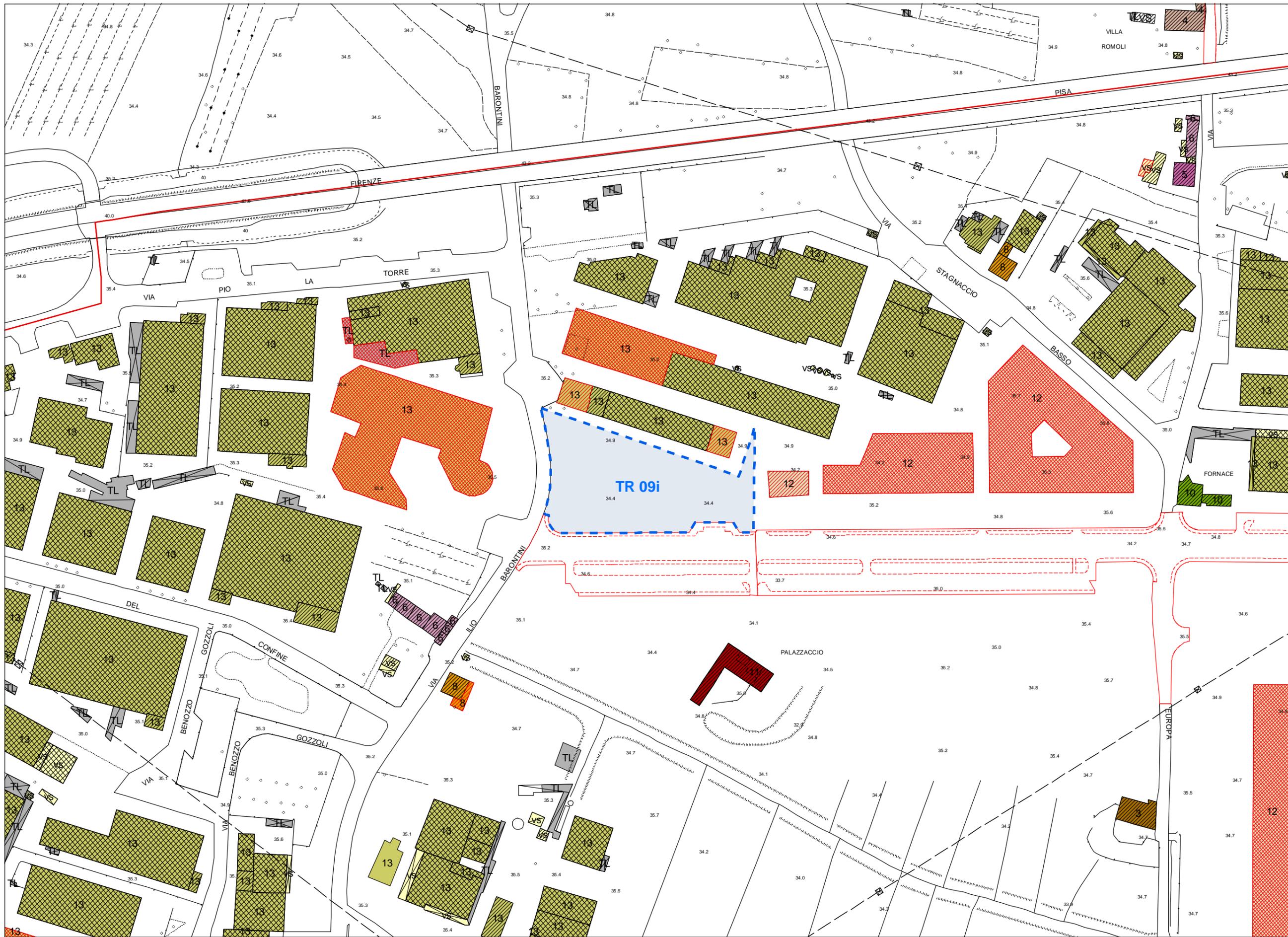


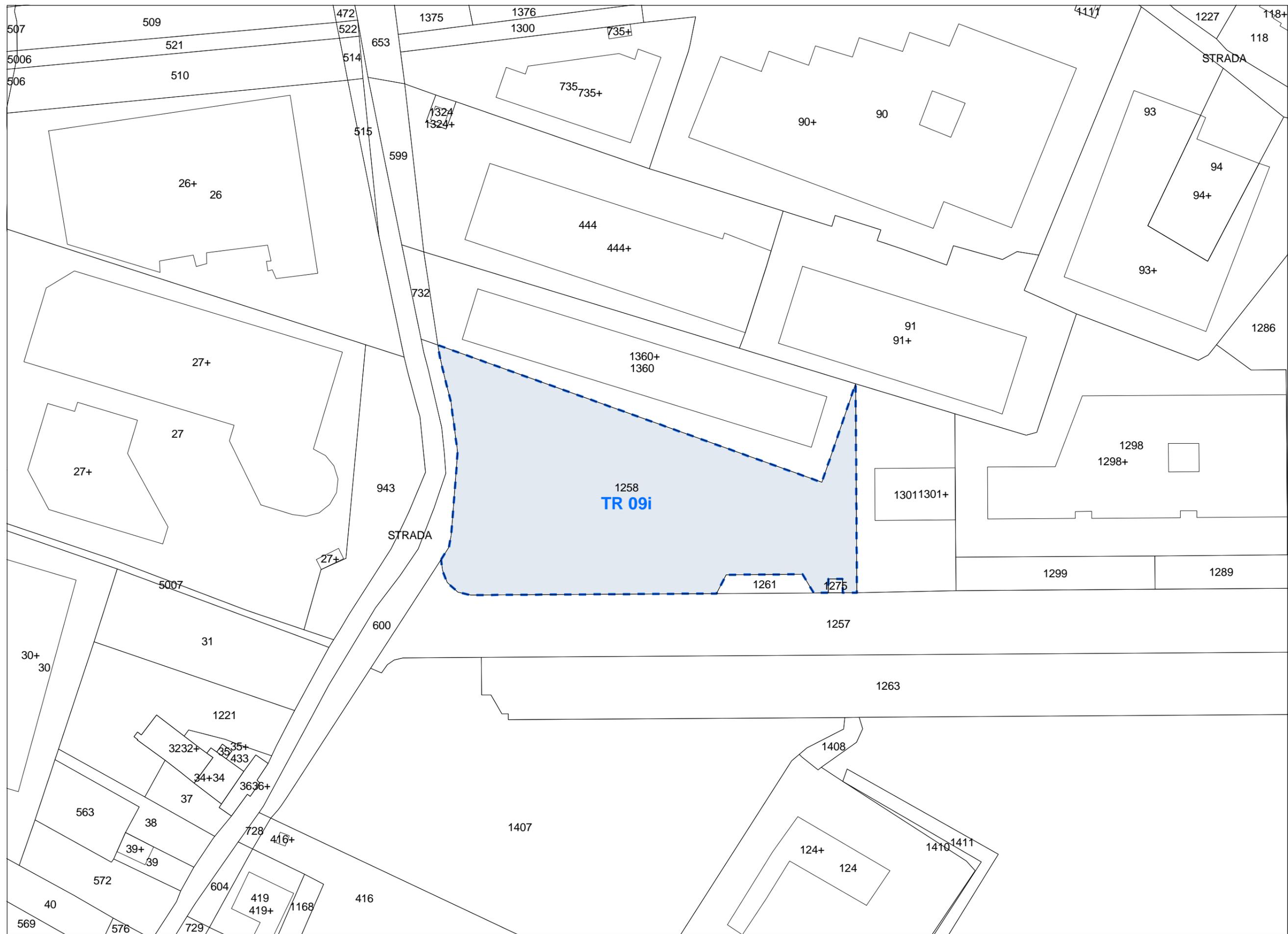
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09i</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9
<b>VIALE EUROPA (loc. 'I Pratoni')</b>		
<b>STABILIMENTO PRODUTTIVO</b>		attività produttive: mq 2.000 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Porzione di terreno inedita sita in Viale Europa (loc. 'I Pratoni'), all'intersezione con Via Barontini. Nel contesto di riferimento, caratterizzato dalla presenza di attività produttive e di deposito, si riscontrano situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi lungo il Viale Europa con integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico.</li> </ul>	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 5.800 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 2.000 (compresi uffici e spazi direzionali di corredo alle attività insediate)</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali</li> <li>- rapporto di copertura (Rc): max 50%</li> </ul> <p>E' ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo);</li> <li>- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo);</li> <li>- attività di magazzino di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti);</li> <li>- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);</li> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo);</li> <li>- commercio all'ingrosso;</li> <li>- attività private di servizio (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico), privilegiando le attività di servizio alle imprese.</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività direzionali/terziarie o ad attività private di servizio non può superare il 25% della Sul totale prevista dal Progetto Unitario.</p>	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi nell'area interessata, la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) a destinazione produttiva, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo il Viale Europa. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>L'intervento può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari.</p>	

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di seguito specificate;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle sistemazioni a verde, etc.</li> </ul>				
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 per la specifica destinazione d'uso. Per gli esercizi commerciali (e/o per le attività ad essi assimilate) eventualmente previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni per la sosta di relazione previste dall'art. 14.				
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico e alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici lungo Viale Europa, per un minimo di mq 600 complessivi;</li> <li>- eventuali interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di trasformazione definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>				
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.				
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)</li> </ul>				
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.				
<b>PERICOLOSITA'</b>	geologica	idraulica	sismica		
	G.1	I.3	S.3		
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
		D'	-	-	-

<b>FATTIBILITA'</b>	prescrizioni	<p><b>F.I.4:</b> L'attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza derivanti dagli studi idraulici di adeguamento al PAI (febbraio 2011), in riferimento ai quali si registra su parte dell'area un battente duecentennale locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano campagna naturale. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici, parcheggi e viabilità che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati &gt; 10.000 mc/anno), h), i), j), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, punto 3.</p>	
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario	
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale	

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.
<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggio pubblico (e/o altri spazi ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>





<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 10a</b>	
<b>RINALDI</b>	
<b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E PARCHEGGIO PUBBLICO</b>	
Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10	
residenza: mq 950 Sul	
<b>DESCRIZIONE</b>	Area di intervento composta da porzioni inedificate di terreno collocate in prevalenza sulle prime pendici collinari che circondano l'abitato di Rinaldi, in un contesto prevalentemente caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità realizzati in epoca recente. Le aree circostanti, di notevole interesse paesaggistico, presentano i caratteri tipici delle aree pedecollinari del versante settentrionale (prevalenza di seminativi, presenza episodica di oliveti in forme di allevamento tradizionale).
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- più marcata definizione della forma urbana nell'estremità sud dell'abitato, mediante realizzazione di modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento;</li> <li>- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico a corredo dell'abitato;</li> <li>- miglioramento della rete di convogliamento delle acque meteoriche.</li> </ul>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 10.000 circa
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 950;</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 7,00</li> </ul> Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> </ul>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario. Lo schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' assume valenza di indirizzo progettuale alla quale il Progetto Unitario deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi. <p>Il nuovo insediamento definito dal Progetto Unitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costituisce un insieme architettonico omogeneo e coordinato, in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento;</li> <li>- contribuisce alla definizione della forma urbana, anche mediante una accurata progettazione degli impianti arborei ed arbustivi caratterizzanti le aree verdi ad uso pubblico e privato.</li> </ul> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60.</p> <p>la progettazione dell'intervento tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc.</li> </ul>

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;</li> <li>- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree destinate a spazi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici.</li> </ul> La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di parcheggio pubblico, con sistemazioni a verde di corredo, nell'area catastalmente individuata al Foglio 14, part. 68 e 273 (mq 2.500 circa);</li> <li>- opere di regimazione idraulica finalizzate alla riduzione del rischio idraulico per l'abitato di Rinaldi, riguardanti essenzialmente il versante collinare interessato dall'area di trasformazione;</li> <li>- collettamento delle acque reflue dell'abitato di Rinaldi, con sistema separativo, fino al conferimento nel tombino esistente sotto il Torrente Vingone;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- strade vicinali (art. 61)</li> <li>- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 71)</li> </ul>
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2	I.1	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.2	F.S.3
		B	F.G.2	F.I.2	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	<p><b>F.G.2:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario devono essere verificati i profili modificati nel caso di sbancamento e/o riporti superiori a ml 1,50, nonché la corretta successione delle fasi di cantiere in rapporto agli edifici circostanti (esistenti e di progetto).</p>		
<p><b>F.I.2:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario deve essere prodotto specifico elaborato sulla regimazione delle acque dell'intero lotto.</p>					
<p><b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p>					
<p><b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.</p>					

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135 riferite alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
--	--

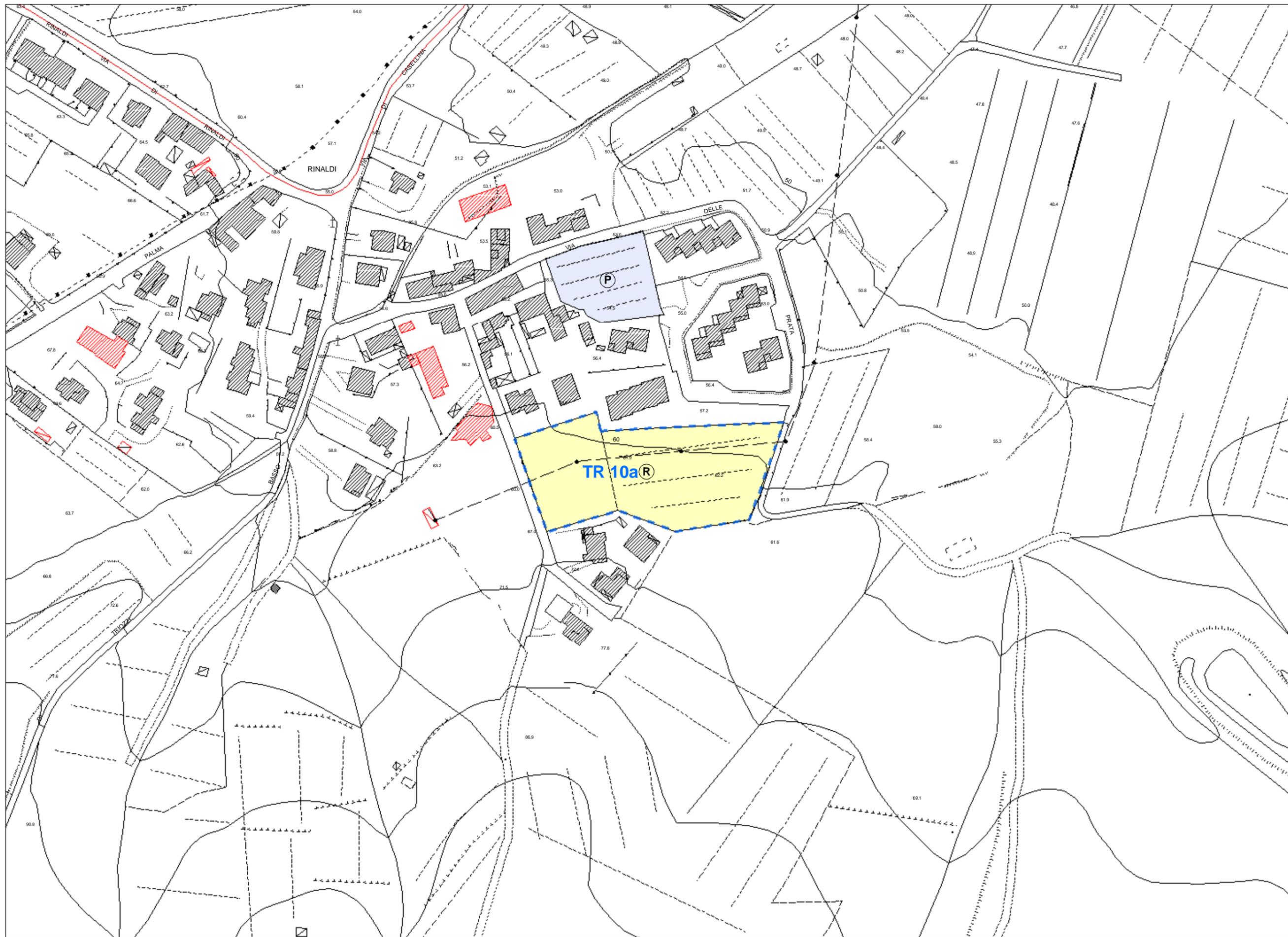
<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici o ad uso pubblico e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- aree verdi ad uso privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131);</li> <li>- edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--

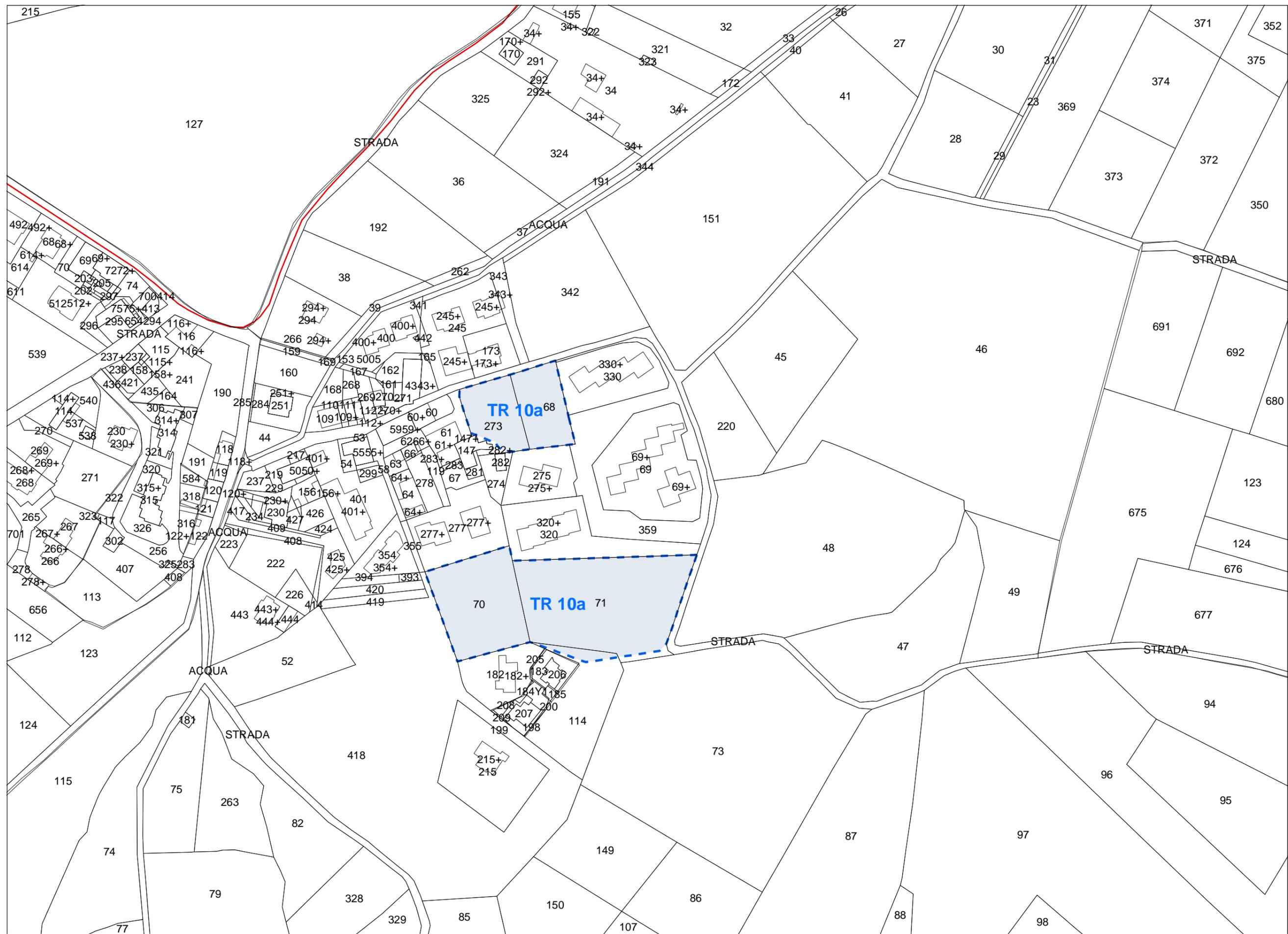
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), g), h), i), j).</p>
--	---

<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------







<p><b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 10b</b> <b>VIA DI CASELLINA / NUOVA VIABILITA'</b> <b>STABILIMENTO PRODUTTIVO</b></p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10 attività produttive: mq 1.000 Sul</p>
<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Area di dimensioni medio-piccole sita in prossimità del Torrente Vingone, in immediata adiacenza con il deposito della tramvia. Il quadrante di riferimento è interessato da rilevanti interventi di adeguamento ed integrazione della rete viaria, anche in relazione alle previsioni riferite all'area di trasformazione TR 06a* (località 'Padule'), nella quale è in corso di realizzazione un vasto insediamento produttivo speciale con integrazione di funzioni. Nel contesto di immediato riferimento, caratterizzato in prevalenza da attività produttive, si riscontrano situazioni di degrado localizzato tipiche dei margini periurbani o extraurbani.</p>
<p><b>FINALITA'</b></p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive;</li> <li>- integrazione della rete viaria mediante adeguamento/completamento del tratto di viabilità compreso tra il deposito della tramvia e Via delle Sette Regole;</li> <li>- definizione degli assetti insediativi nelle aree adiacenti al deposito della tramvia.</li> </ul>
<p><b>SUPERFICIE FONDIARIA</b></p>	<p>Sf = mq 3.400 circa</p>
<p><b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.000</li> <li>- altezza massima (Hmax): ml 10,00</li> <li>- rapporto di copertura (Rc): max 40%</li> </ul> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)</li> <li>- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (con i rispettivi uffici)</li> <li>- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)</li> <li>- attività terziarie o direzionali autonome (e relativi spazi di corredo)</li> </ul> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) complessiva destinabile ad attività direzionali o terziarie autonome non può superare il 30% della Sul totale consentita.</p>
<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Mediante di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita la realizzazione di un complesso edilizio con le destinazioni sopra indicate, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e ben inserito nel contesto di riferimento.</p> <p>L'intervento contribuisce alla definizione degli assetti insediativi nelle aree adiacenti al deposito della tramvia. A tal fine il Progetto Unitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definisce un insediamento caratterizzato da un buon livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;</li> <li>- è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</li> </ul>

<p><b>DISPOSIZIONI GENERALI</b></p>	<p>Ferma restando la disciplina della perequazione urbanistica di seguito specificata, l'assetto insediativo definito dal Progetto Unitario può essere articolato in due Unità di Intervento distinte (con separati titoli abilitativi), secondo lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari a destinazione produttiva.</p>
-------------------------------------	--

<p><b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b></p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando, in caso di estensione del tracciato tramviario, l'impegno alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno necessarie;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree di parcheggio, etc.</li> </ul>
--	--

<p><b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b></p>	<p>Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie fondiaria (Sf) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori.</p> <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. In tal caso il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
---	--

<p><b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b></p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p>
--	---

<p><b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b></p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di trasformazione;</li> <li>- realizzazione dell'area di parcheggio pubblico adiacente all'area di trasformazione, con illuminazione pubblica e verde di corredo. L'area è interessata dal corridoio infrastrutturale riservato ad eventuali estensioni della linea tramviaria: le sistemazioni tengono conto pertanto delle indicazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 176;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
--	---

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
--	--

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perifluviali (art. 66)
-------------------------------	--

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

<b>PERICOLOSITA'</b>		geologica	idraulica	sismica	
		G.1	I.1	S.3	
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.1	F.I.1	F.S.3
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
	prescrizioni	<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche. <b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.			

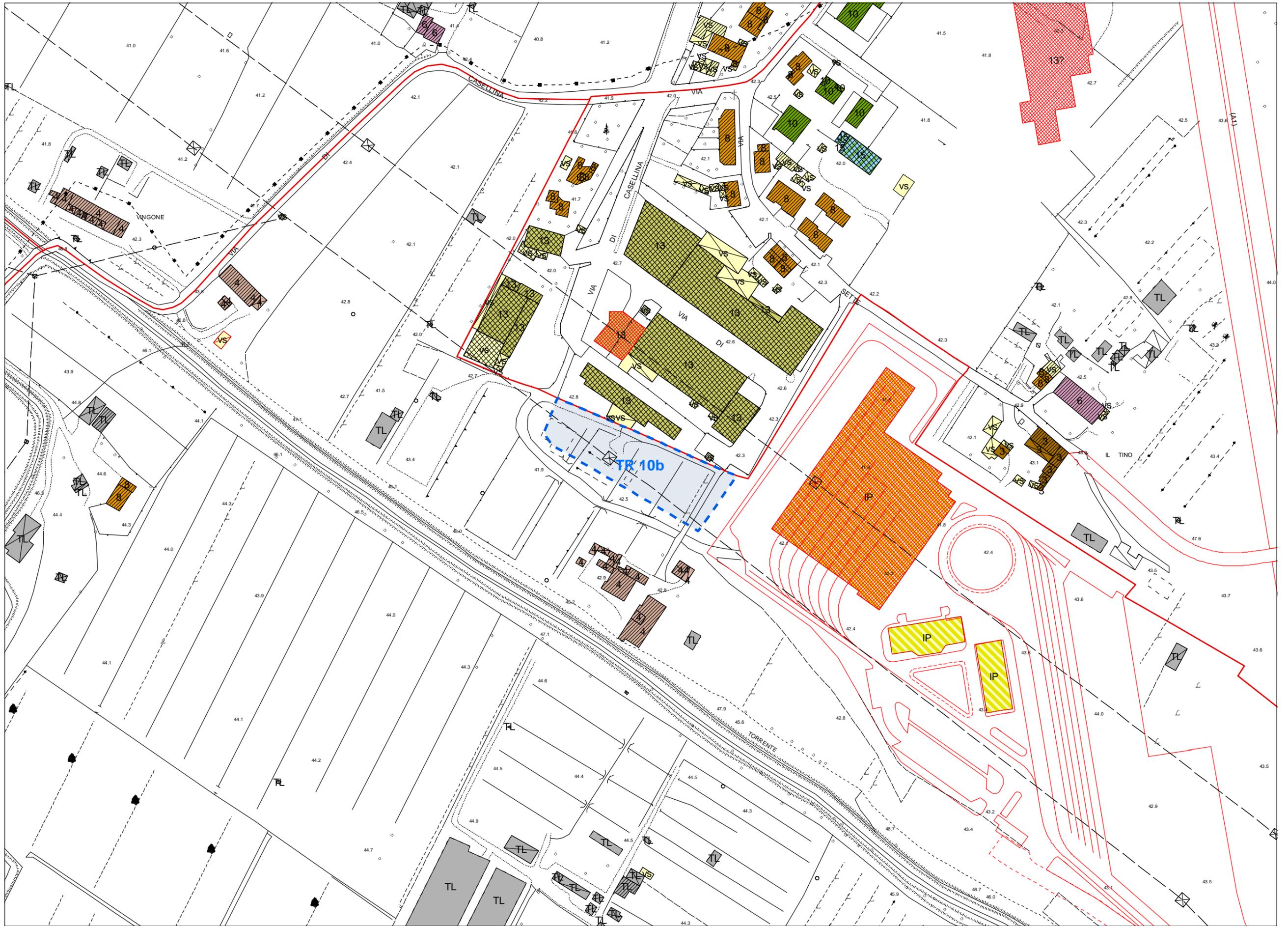
<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati >10.000 mc/anno), h), i), j).
--	---

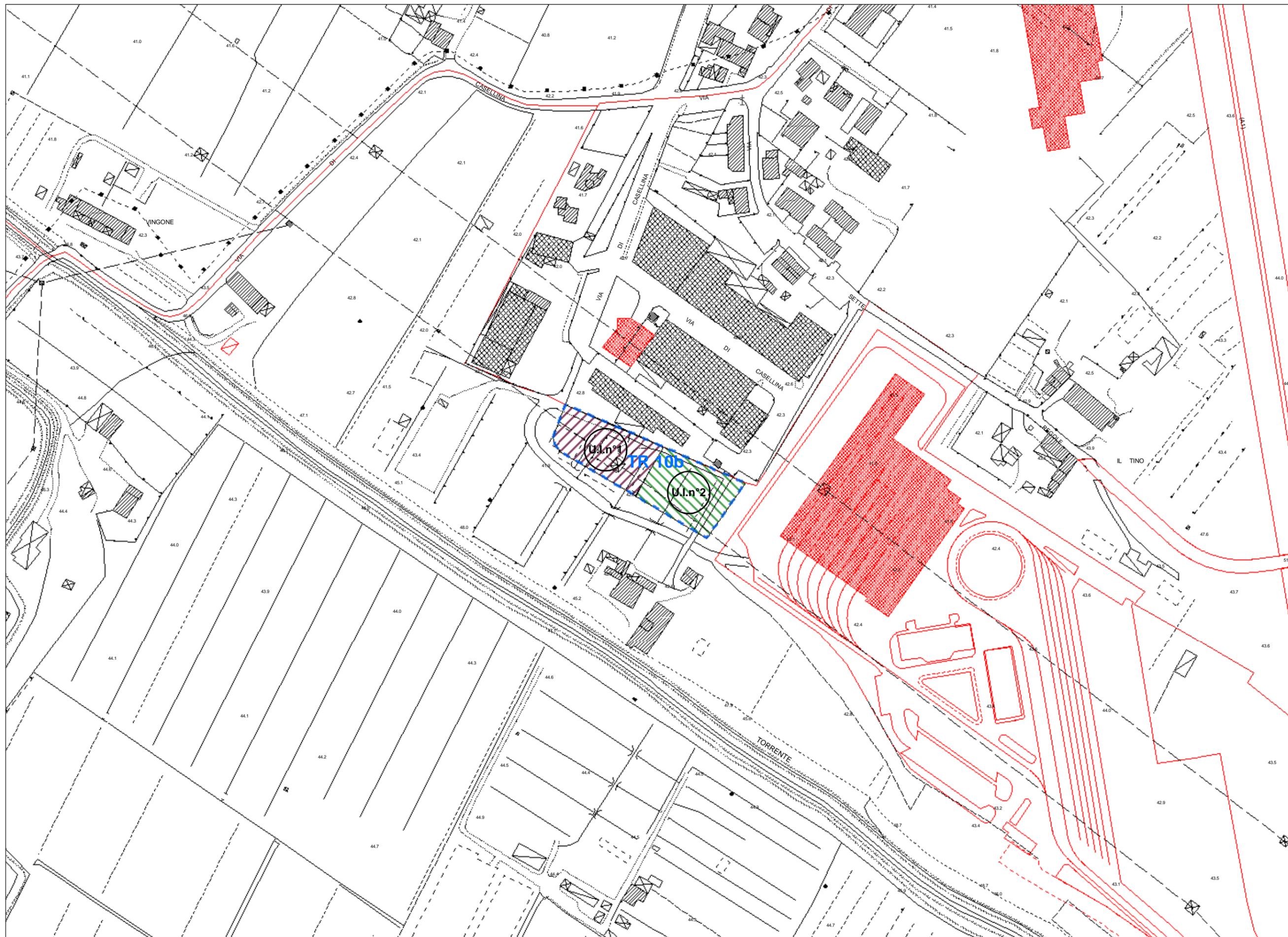
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

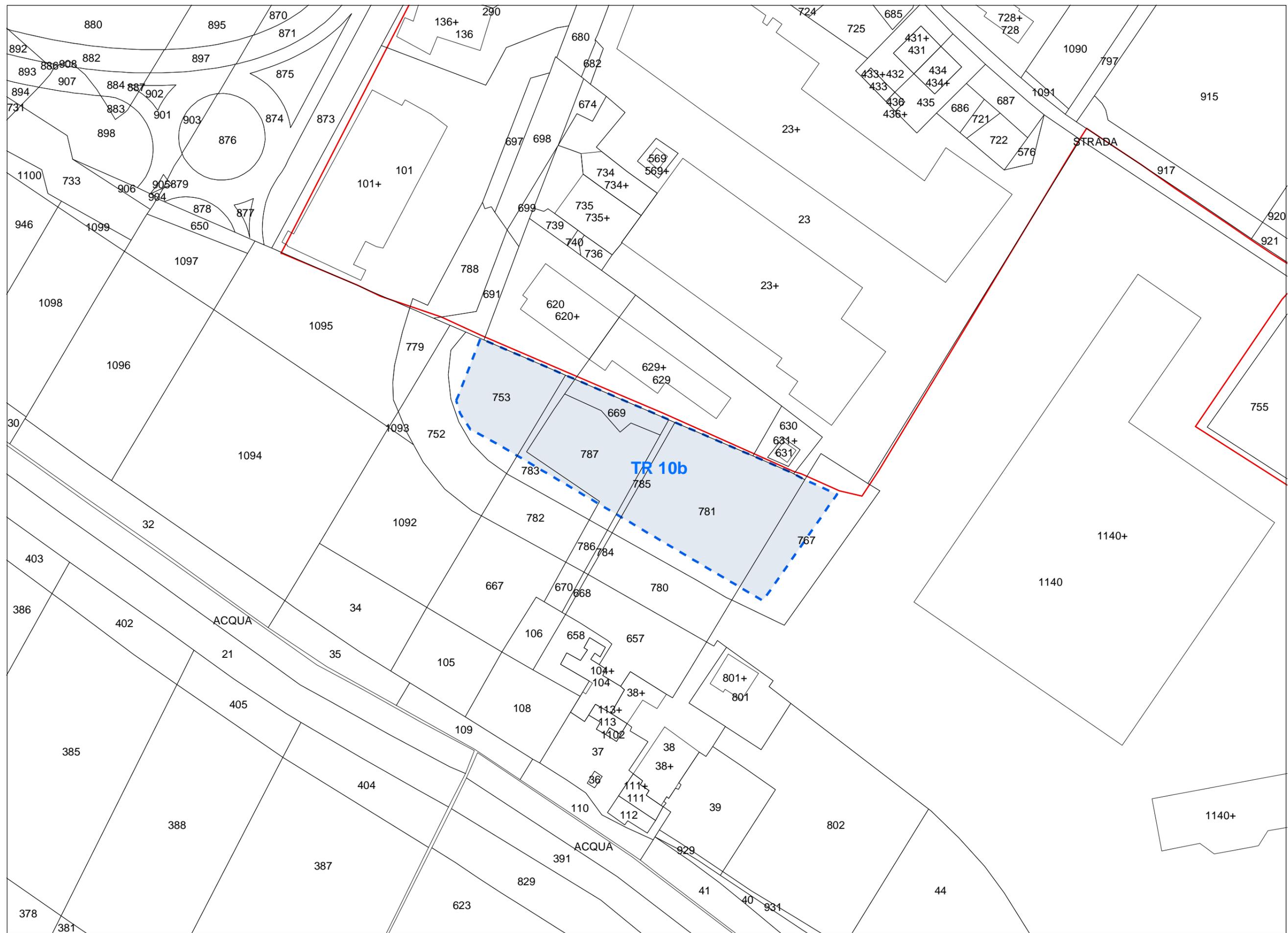
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
---	--------------------

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---







<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 12c</b> <b>S. VINCENZO A TORRI</b> <b>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</b>		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 12 residenza: mq 1.000 Sul
<b>DESCRIZIONE</b>	Area pianeggiante ineditata posta lungo la S.P. 12 'Empolese', in angolo con la strada vicinale Via del Lago, ai margini dell'abitato di San Vincenzo a Torri. L'area, nella quale perdurano utilizzazioni di tipo agricolo, confina a nord con le aree agricole delle pendici collinari meridionali e ad est con l'area di riqualificazione RQ 12b* (Area Ex Centro Zootecnico 'Le Palle').	
<b>FINALITA'</b>	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un modesto intervento di nuova edificazione residenziale a bassa densità finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle"; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.	
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 11.000 circa	
<b>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue: <u>Unità di Intervento n° 1:</u> - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile: mq 1.000 - altezza massima (Hmax): ml 8,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza Non è consentito il recupero del volume (V) manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione. <u>Unità di Intervento n° 2:</u> L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare. Previa variante al Regolamento Urbanistico - con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' da realizzarsi nell' UTOE n° 12 - è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.	
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<u>Unità di Intervento n° 1:</u> Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentita, ad integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di S. Vincenzo a Torri, la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale a bassa densità, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<u>Unità di Intervento n° 2:</u> Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e correttamente inseriti nel contesto di riferimento. L'intervento può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) anche inferiore a mq 45. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	L'intervento è soggetto alle prescrizioni relative alle "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 2.900 circa), accessibile da viabilità pubblica o ad uso pubblico, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali; - disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle eventuali aree verdi, etc..
---------------------------------	--

<b>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a parcheggi pubblici e verde di corredo; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno destinata ad interventi di edilizia residenziale con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2). La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone 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'intera area. 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. La cessione della porzione di terreno destinata ad interventi di edilizia residenziale con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2) non comporta il trasferimento all'Amm./ne Comunale di quote di edificabilità per interventi di interesse privato.
--	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
---	--

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400;</li> <li>- realizzazione di idoneo percorso pedonale finalizzato a determinare continuità insediativa tra l'abitato di S. Vincenzo a Torri e l'area dell'ex Centro Zootecnico "Le Palle";</li> <li>- completamento degli interventi di riqualificazione di Piazza Vezzosi;</li> <li>- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico ad integrazione delle dotazioni dell'abitato di S. Vincenzo a Torri, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</li> </ul> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	--

<b>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</b>	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)</li> <li>- tracciati viari fondativi (art. 60)</li> <li>- ambiti perifluviali (art. 66)</li> </ul>
-------------------------------	---

<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'Unità di Intervento n° 2 è interessata dalla presenza di vegetazione ripariale (art. 81).
----------------------------	---

<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi alcuni piccoli manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

PERICOLOSITA'		geologica			idraulica			sismica			
		G.1			I.1			S.3			
<b>FATTIBILITA'</b>	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.I.1	F.S.3	F.S.3	F.S.3	F.S.3	F.S.3	
		B	F.G.1	F.I.1	F.I.1	F.S.1	F.S.1	F.S.1	F.S.1	F.S.1	
		C	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		D'	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	prescrizioni	<b>F.G.2:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario le indagini geologiche devono essere condotte unitariamente sull'intera zona.									
<b>F.S.3:</b> in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.											
<b>F.G.1 / F.I.1 / F.S.1:</b> nessuna prescrizione specifica.											
<b>Problematiche idrogeologiche:</b> oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.											

<b>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</b>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f), h), i), j), nonché all'art. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>
--	---

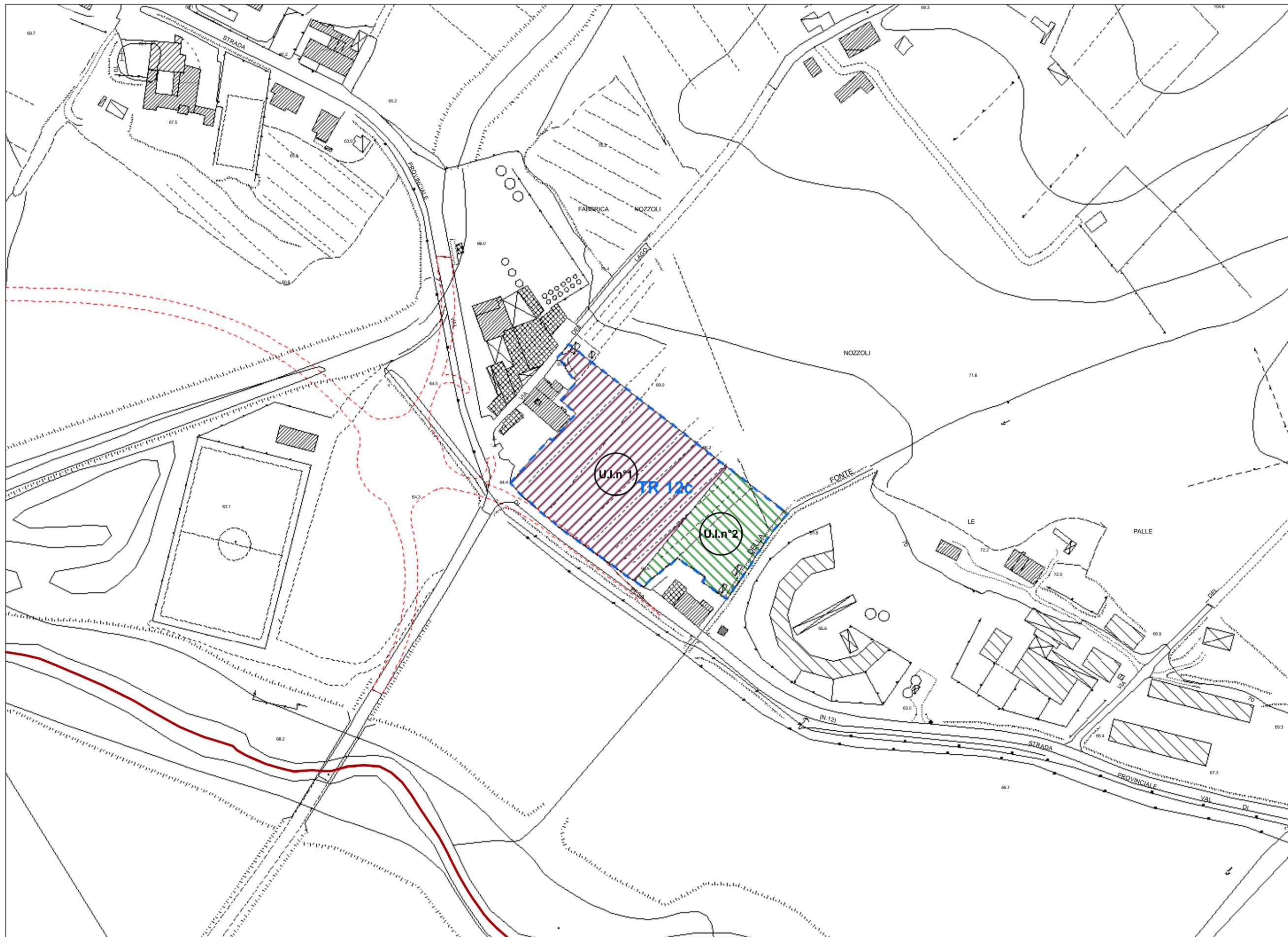
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unità di Intervento n° 1: intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario</li> <li>- Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto</li> </ul>
--------------------------------	--

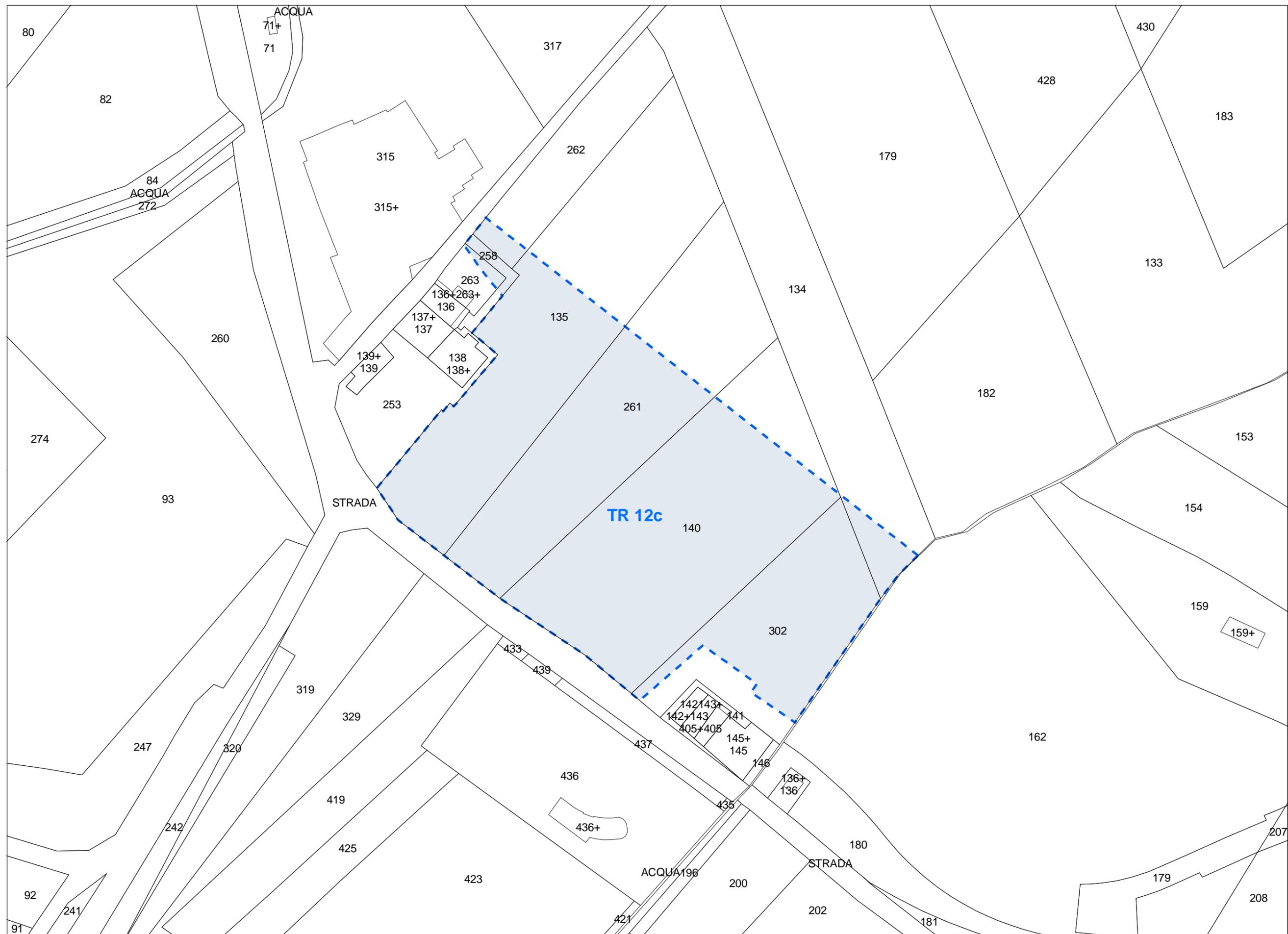
<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale (Unità di Intervento n° 1)
---	---

<b>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</b>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 135, relative alle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica'.</p> <p>Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175. Non sono comunque consentiti interventi comportanti alterazioni significative alla morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.</p>
---	---

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale privato: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali: edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 104, punto 2;</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--





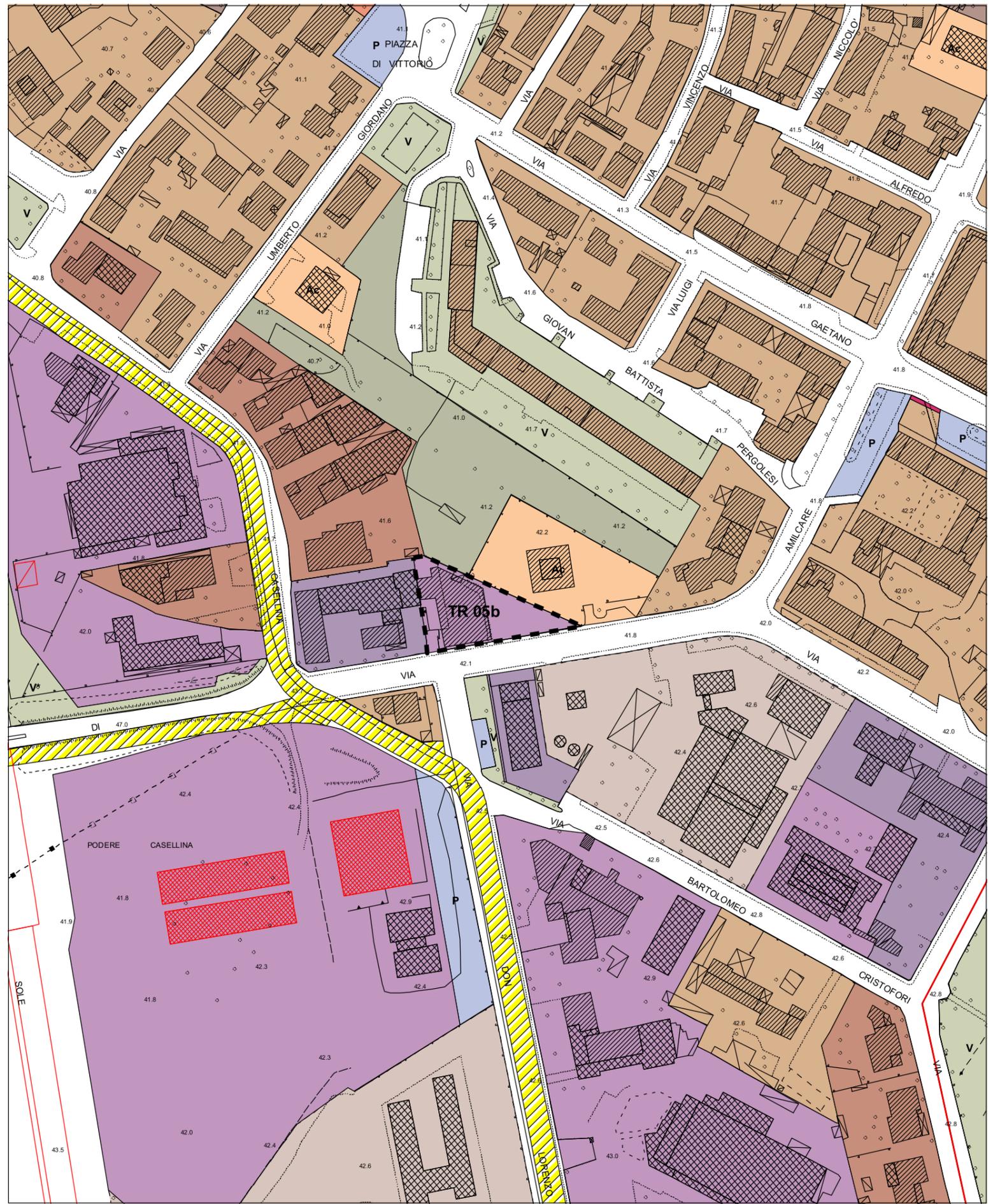




**Disciplina delle Aree di Trasformazione  
degli assetti insediativi individuate del  
R.U. 2007 con interventi già realizzati**

<b>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05b</b>	
<b>VIA PONCHIELLI</b>	
<b>Ampliamento stabilimento produttivo</b>	

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi di cui al Permesso di Costruire n° 38/2007 agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di trasformazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla TR 05b - si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128);</li> <li>- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o del numero di unità immobiliari. Resta ferma la destinazione d'uso per attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici (e/o per attività terziarie/direzionali direttamente correlate ad attività produttive già insediate in loco);</li> <li>- volumi accessori (ove presenti): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 12a\***

P.E.E.P. 1993

Comparto di S. Michele a Torri

**DISCIPLINA SUCCESSIVA  
ALLA REALIZZAZIONE  
DEL COMPARTO P.E.E.P.**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.E.E.P. 1993 per il comparto di S. Michele a Torri (Concessioni edilizie nn° 98 e 99 del 2001) agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di trasformazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla TR 12a\* - si applica la seguente disciplina:

- viabilità di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- verde e parcheggi pubblici o ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);
- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- nuovi edifici: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. E' prescritta la massima omogeneità estetico-architettonica tra le singole unità immobiliari del comparto, per quanto riguarda particolari costruttivi, materiali, finiture, infissi, coloriture etc..
- volumi accessori (ove presenti): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 12b\***

P.E.E.P. 1993

Comparto di Cerbaia

**DISCIPLINA SUCCESSIVA  
ALLA REALIZZAZIONE  
DEL COMPARTO P.E.E.P.**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal P.E.E.P. 1993 per il comparto di Cerbaia (Concessioni edilizie nn° 43, 51, 52, 58, 59 e 69 del 2002) agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di trasformazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla TR 12b\* - si applica la seguente disciplina:

- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- parcheggi pubblici ed altri spazi ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);
- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- nuovi edifici: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. E' prescritta la massima omogeneità estetico-architettonica tra i singoli edifici del comparto, per quanto riguarda particolari costruttivi, materiali, finiture, infissi, coloriture etc..
- volumi accessori (ove presenti): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

