



Norme per l'attuazione - Allegato A Schede normative e di indirizzo progettuale

Area CP - Edificazione di completamento
Area TR - Trasformazione degli assetti insediativi

Aprile 2019

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Garante della informazione
e della partecipazione
Cinzia Rettori

Ufficio di Piano
Settore Governo del Territorio
Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Simonetta Cirri
Alessandra Chiarotti
Chiara Narduzzi

Supporto tecnico
Linea Comune s.p.a.
Suzete Amirato
Tommaso Di Pietro
Fabrizio Milesi
Ilaria Scatarzi

Collaborazioni intersettoriali:

Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici
Paolo Calastrini

Aspetti ambientali
Paolo Giambini

Aspetti agronomici e ecosistemici
Ilaria Scatarzi

Aspetti paesaggistici
Lorenzo Paoli
Suzete Amirato

Aspetti geologici
Alberto Tomei

Aspetti idraulici
West Systems S.r.l. - Divisione Physis

Aspetti archeologici
Michele De Silva
Gruppo Archeologico Scandiccese
Chiara Maiani e Ada Salvi
Ursula Wierer
Direzione Scientifica: Soprintendenza ABAP FI-PT-PO

Aspetti socio-economici
Laboratorio di economia dell'innovazione
dell'Università di Firenze

Sindaco
Sandro Fallani

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica
Andrea Giorgi




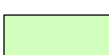
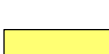
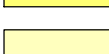





Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio Informazione
Claudia Sereni





Ufficio Stampa
Matteo Gucci


Legenda

-  art. 94 - Classe 1:
edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
-  art. 95 - Classe 2:
edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
-  art. 96 - Classe 3:
edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico
-  art. 97 - Classe 4:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
-  art. 98 - Classe 5:
edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
-  art. 99 - Classe 6:
edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale
-  art. 100 - Classe 7:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
-  art. 101 - Classe 8:
edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
-  art. 102 - Classe 9:
edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
-  art. 103 - Classe 10:
edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
-  art. 104 - Classe 11:
edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
-  art. 105 - Classe 12: edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
-  art. 106 - Classe 13: edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico
-  art. 107 - Classe 14:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
-  art. 108 - Classe 15:
edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
-  art. 109 - VS:
volumi secondari
-  art. 110 - TL:
edifici e manufatti a trasformab. limitata
-  art. 92, comma 2 - IP:
edifici di pubblico interesse

Legenda

-  P - Parcheggi pubblico o ad uso pubblico con adeguata dotazione di verde
-  VPU - Verde pubblico o ad uso pubblico - spazi pubblici di relazioni
-  VTI - Aree verdi (pubbliche o private) di pertinenza e/o di tutela indiretta
-  VCE - Aree verdi private di connessione ecologica con spazi per parcheggi pubblici
-  AIC - Attrezzature di interesse collettivo
-  R - Aree per insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali
-  PF - Aree per insediamenti urbani con pluralità di funzioni (residenziali - attività direzionali commerciali - turistico ricettive)
-  RP - Aree per edilizia residenziale pubblica
-  PR - Aree per insediamenti produttivi
-  T - Tramvia
-  AS - Aree per sedi stradali

-  AMBITO 1 - Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa
-  AMBITO 2 - Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati
-  AMBITO 3 - Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati
-  AMBITO 4 - Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)

-  n Unità di intervento

AREA DI COMPLETAMENTO CP 01b VIA DEL MOLIN NUOVO AMPLIAMENTO RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 residenza: mq 200 SE
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 1.200 circa	
DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI	Alla presente area di completamento sono attribuiti mq 200 di superficie edificabile (SE) con destinazione residenziale, addizionabili alla volumetria legittima dell'edificio esistente (Classe 8) ed all'incremento volumetrico <i>una tantum</i> su di esso consentito dalle disposizioni di cui all'art. 101. Gli incrementi volumetrici di cui sopra possono essere realizzati anche mediante un intervento che comporti la demolizione (parziale o totale) dell'edificio esistente, nell'ambito di un progetto che garantisca comunque il raggiungimento di più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente, caratterizzando in senso qualitativo il punto di biforcazione tra Via Allende e Via del Molin Nuovo. In caso di demolizione parziale o totale delle consistenze edilizie presenti nell'area di intervento, la volumetria legittima esistente ricostruibile - ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi - è determinata mediante perizia giurata. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012). Gli interventi sui 'volumi secondari' (VS) legittimi esistenti garantiscono, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 109, l'eliminazione di manufatti e consistenze incongrue.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza	
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato alla riconfigurazione ed ampliamento dell'edificio esistente, nonché al superamento delle condizioni di degrado. L'edificio (o complesso edilizio) residenziale derivante dall'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.	
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. 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 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di completamento di cui trattasi.	

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 50 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,51 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3) sia per l'edificio esistente che nel caso di demolizione/ricostruzione e/o di possibili addizioni volumetriche. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna (nel caso di demolizione e ricostruzione), sia, per le addizioni volumetriche, le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto		
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n. 130 del 21.03.2018		
DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, alla presente area di completamento si applicano le seguenti disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede pertinenziale dell'edificio esistente: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edificio esistente e altre consistenze presenti nel lotto: sulle parti legittime sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli. 		
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e resede pertinenziale del nuovo edificio (o dell'edificio riconfigurato e ampliato): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); 		

- nuovo edificio (o edificio riconfigurato e ampliato): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE);
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

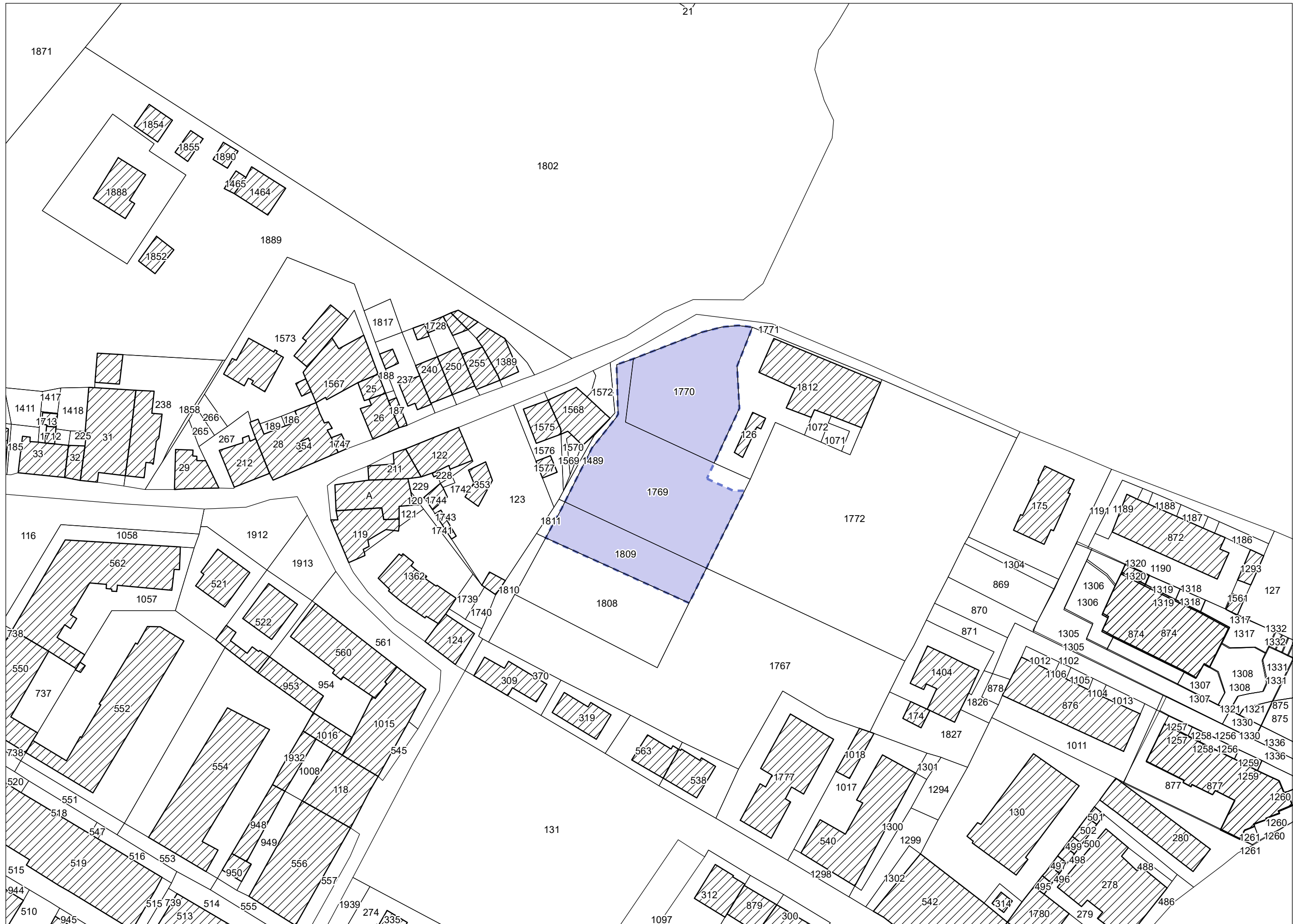


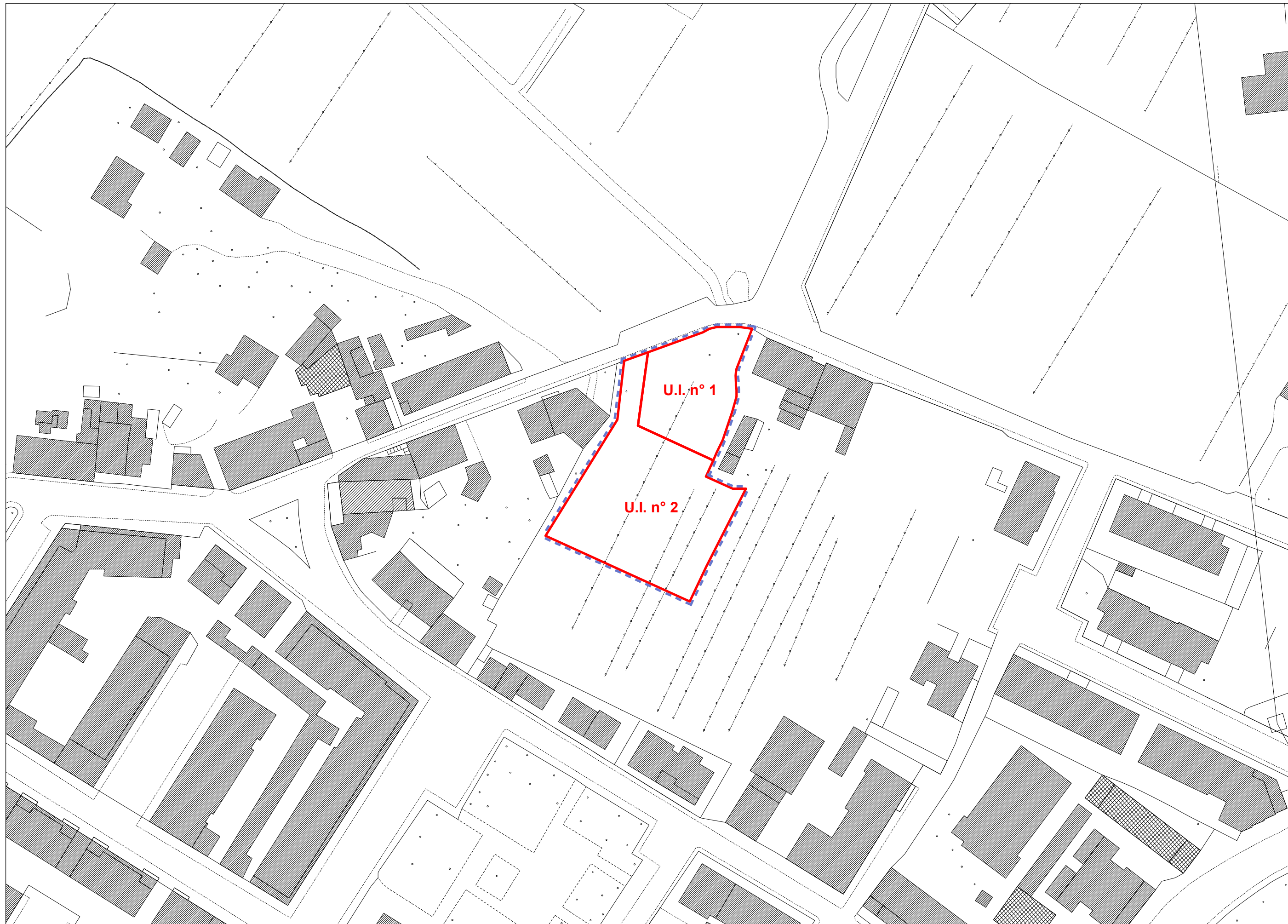


AREA DI COMPLETAMENTO CP 01c VIA DI S. GIUSTO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 residenza: mq 400 SE	
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 2.600 circa		
DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <u>Unità di Intervento n. 1:</u> - superficie edificabile (SE): max mq 200; - indice di copertura (IC): max 40% <u>Unità di Intervento n. 2:</u> - superficie edificabile (SE): max mq 200; - indice di copertura (IC): max 40% L'Unità di intervento n. 2 è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, privilegiando interventi in 'autocostruzione'.		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza		
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento nel suo complesso prevede una coerente integrazione del tessuto edilizio esistente in loco, mediante realizzazione di nuovi edifici residenziali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e collocati in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini. Il progetto di ciascuna Unità di Intervento è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico.		

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2 (mq 1.600 circa) e di ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico; - Unità di Intervento n. 2: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione a garanzia delle finalità sociali dell'intervento.
DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio dei titoli edilizi riferiti alle due Unità di Intervento in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tali adempimenti, alle U.l. previste nella presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti in ciascuna Unità di Intervento della presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovi edifici residenziali privati: Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

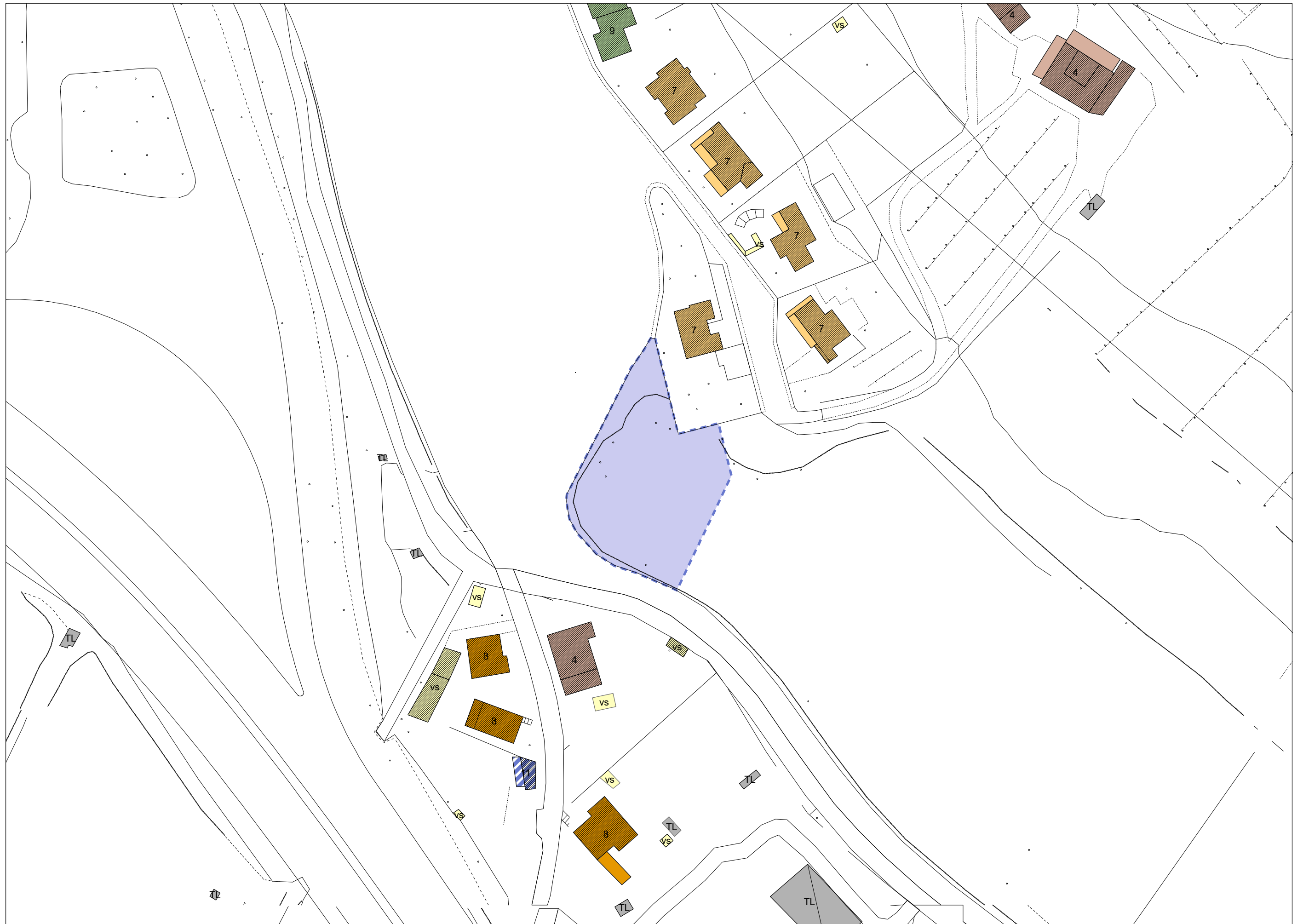


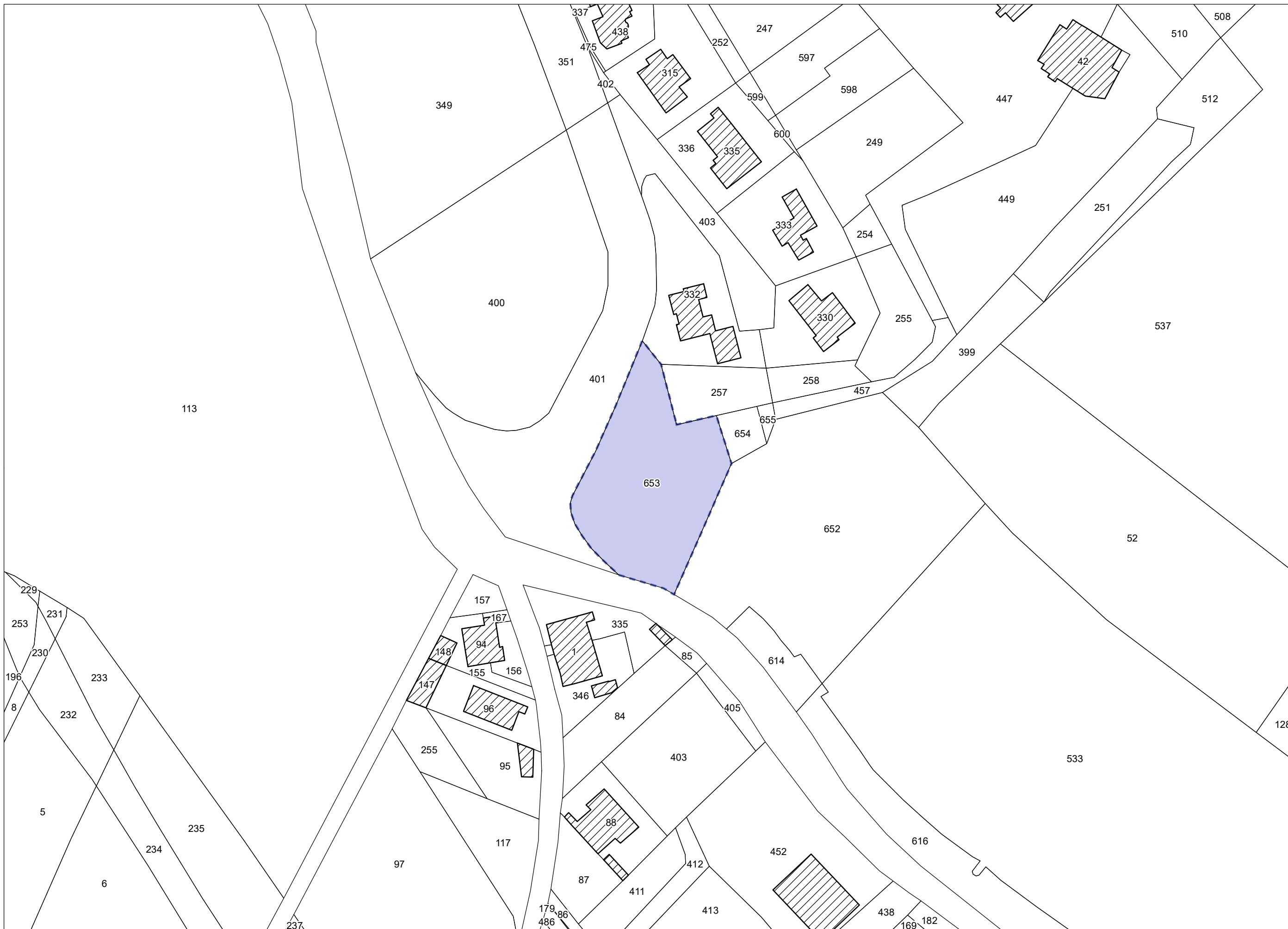




AREA DI COMPLETAMENTO CP 03b PIAZZA KENNEDY INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3 residenza: mq 250 SE
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 1.900 circa	
DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 250; - altezza degli edifici (Hmax): ml 6,50.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza	
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificato che circonda Piazza Kennedy, mediante realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60.	
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e con D.M. 23.06.1967. L'area è altresì interamente compresa nella fascia adiacente il torrente Vingone, soggetta a tutela paesaggistica per legge. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In particolare l'intervento deve qualificarsi come progetto di integrazione paesaggistica, assicurando qualità architettonica e concorrendo alla qualificazione del sistema insediativo, senza interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole, o sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.	

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3 - I.4	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 30 metri. In queste condizioni è necessario elaborare preliminarmente uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente il progetto di ristrutturazione degli edifici relativamente ai possibili effetti di amplificazione locale (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento ricade in parte nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e in parte nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, dove il battente idraulico si attesta mediamente intorno ad 1,10 ml, fino ad un massimo di circa 1,80 ml (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 54,61 ml). Le nuove edificazioni possono essere collocate soltanto nell'area I.3, dove la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Per il rialzamento dei nuovi edifici devono essere adottate soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate dal progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Inoltre, poiché l'area si trova in fregio al Torrente Vingone, rispetto al quale vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, qualsiasi struttura fissa prevista dal nuovo intervento deve essere posta a una distanza superiore a 10 ml dal piede dell'argine. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.		
NOTE	Autorizzazione paesaggistica n. 72 del 03.07.2012.		
DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.		
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS)		

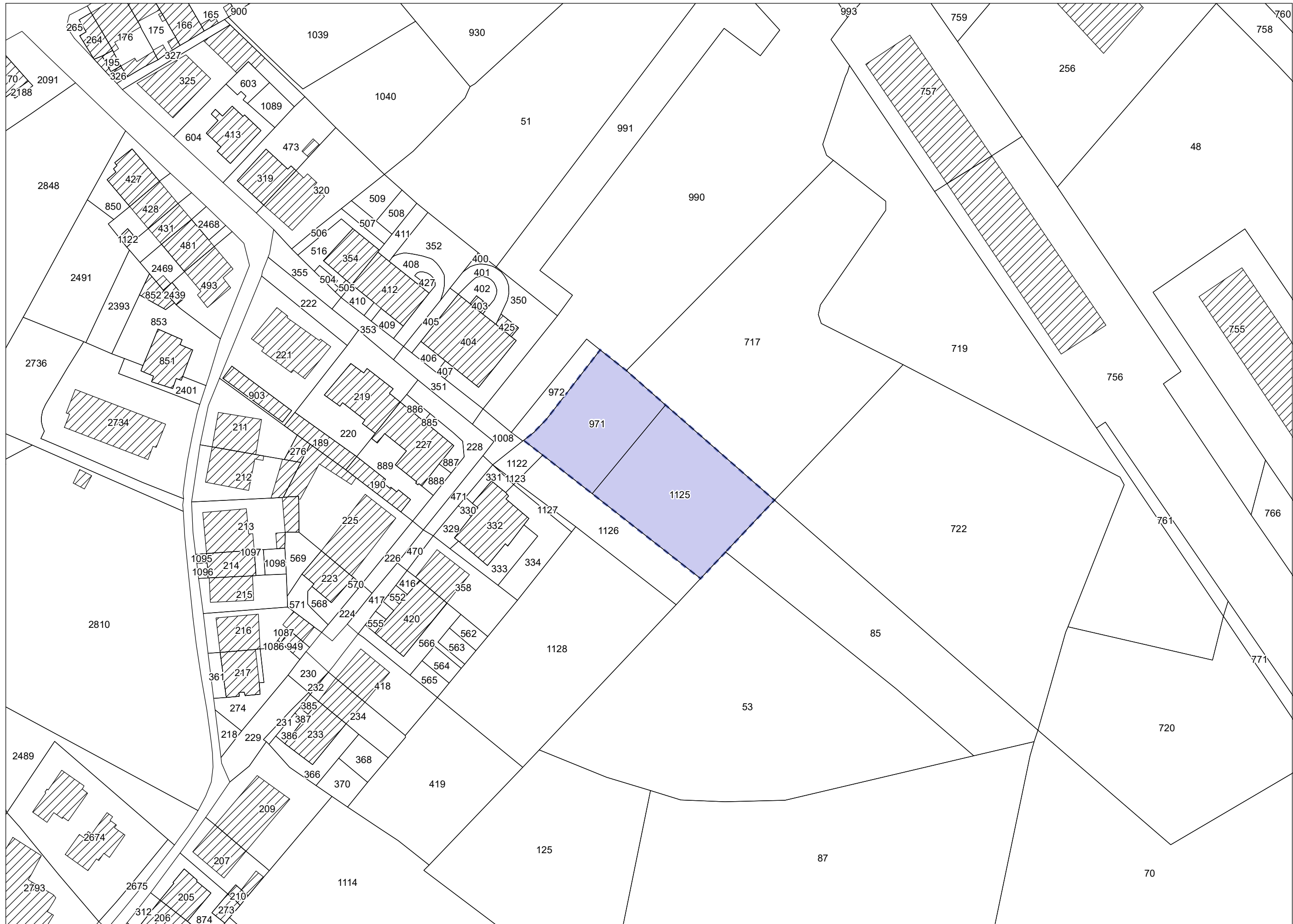


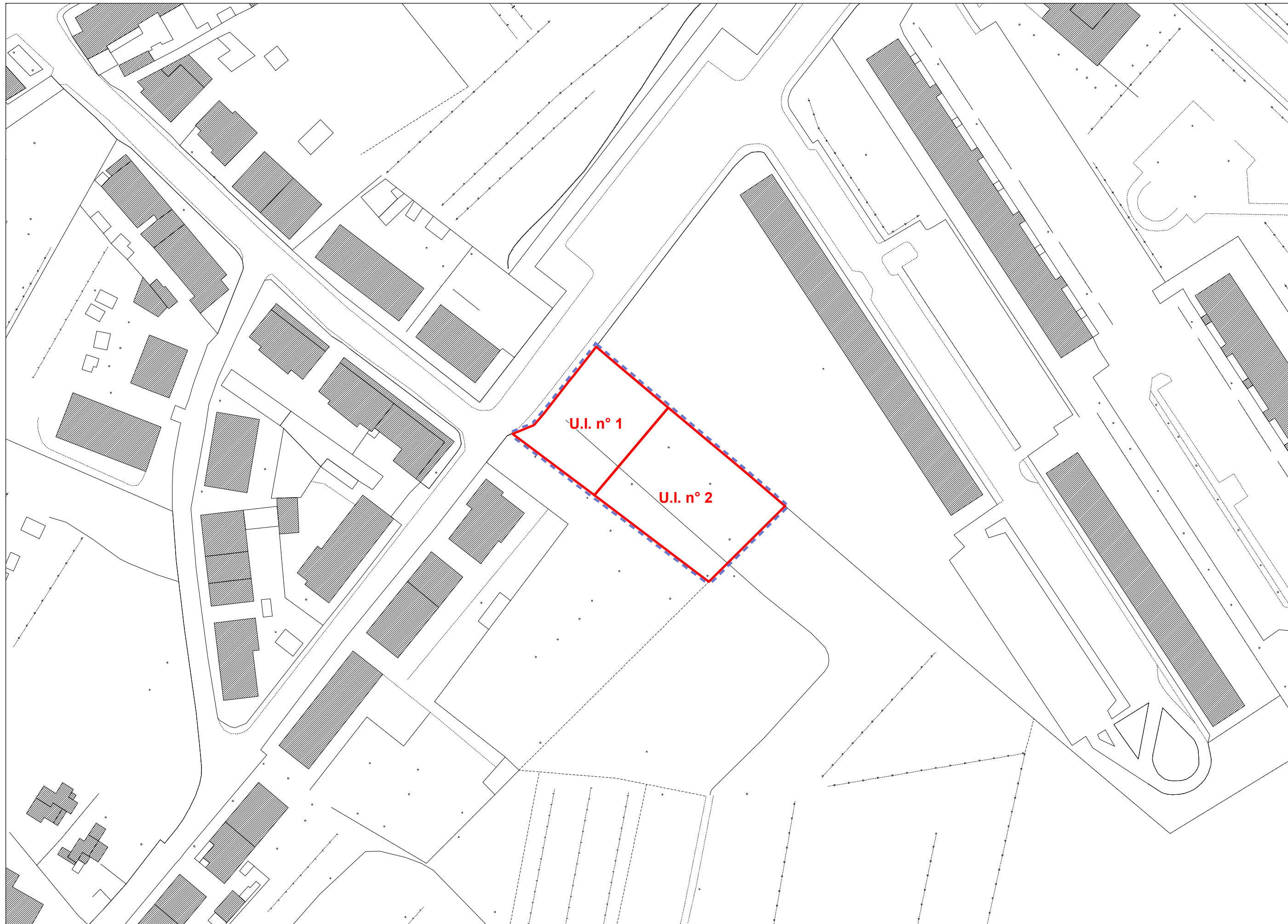


AREA DI COMPLETAMENTO CP 04b* VIA ROMERO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 residenza: mq 300 SE	
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 2.100 circa		
DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <u>Unità di Intervento n. 1:</u> - superficie edificabile (SE) massima: mq 300; - indice di copertura (IC): max 40% <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.		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza		
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento prevede una coerente integrazione del tessuto edilizio esistente in loco, mediante realizzazione di nuovi edifici residenziali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e collocati in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2
FATTIBILITA' (Unità di Intervento n. 2)	Fg.2	Fi.3	Fs.2
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche e sismiche del substrato di fondazione (Fg.2 / Fs.2). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 70 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,02 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade completamente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre una piccola porzione della zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.		

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di completamento di cui trattasi.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n. 2 (mq 1.300 circa) e di ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico - Unità di Intervento n. 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
NOTE	Unità di Intervento n. 1: Convenzione stipulata in data 05.04.2017. Permesso di costruire n. 274 rilasciato in data 28.06.2017.
DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo relativo all'Unità di Intervento n. 2, e comunque nelle more di tale adempimento, al lotto urbanistico di riferimento del medesimo si applicano le disposizioni di cui all'art. 86, relative alle aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'di progetto'.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio residenziale privato (Unità di Intervento n. 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - 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. 86); - nuovo edificio residenziale privato (Unità di Intervento n. 1): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE); - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n. 2): edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 92, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI COMPLETAMENTO CP 06c VIA BASSA INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 residenza: mq 250 SE
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 650 circa
DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 250; - indice di copertura (IC): max 40%
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento prevede una coerente integrazione del tessuto edilizio esistente in loco, mediante realizzazione di un nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini, a completamento del fronte edificato lungo la Via Bassa. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della qualificazione dello spazio pubblico. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato: - alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale - a titolo di corresponsione parziale o totale del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - della porzione di terreno corrispondente alle partt. 1823, 1825 e 1827 (porzione) del Fg. 6 (mq 1.150 complessivi circa da cedere), da destinarsi alla realizzazione di verde pubblico ed estensione del tracciato tramviario; - all'impegno alla realizzazione, a cura e spese del richiedente, del marciapiede frontistante il lotto, fino all'intersezione con Via G. Pacini.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'intervento di completamento dovrà in particolare assicurare un'adeguata qualità architettonica, contribuendo in tal modo alla caratterizzazione e alla qualificazione dei tessuti insediativi del quartiere di Casellina, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione del provvedimento ministeriale di tutela.

	La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.
--	--

CONTRIBUTO STRAORDINARIO	La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il contributo è assolto - in tutto o in parte - mediante cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno specificate nel riquadro "Disposizioni particolari", senza conguagli a favore dell'avente titolo. Laddove il valore delle porzioni di terreno oggetto di cessione non raggiunga il 50% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica sulla porzione di terreno identificata come area di completamento, è dovuto all'Amm./ne Comunale il relativo conguaglio, da corrispondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire.
---------------------------------	--

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2 - I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche e sismiche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'intervento ricade all'interno dell'areale S2*, ai fini dell'elaborazione del progetto si dovranno realizzare indagini sismiche di microtremore per la verifica dell'esistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti alla eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). In riferimento al battente idraulico massimo atteso per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) - pari a circa 25 cm nel lembo marginale del lotto (Fi.3) - è sufficiente provvedere al rialzamento del piano di calpestio del nuovo edificio di 30 cm rispetto al piano di campagna, senza necessità di opere compensative e/o di mitigazione degli effetti. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.		

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, ed al rispetto delle condizioni specificate nella presente scheda.
--------------------------------	--

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio residenziale privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);- nuovo edificio residenziale privato: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE);- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI COMPLETAMENTO CP 10a
RINALDI / VIA DELLE PRATA
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 10
residenza: mq 300 SE

SUPERFICIE FONDIARIA SF = mq 2.650 circa

DIMENSIONAMENTO
Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:
- superficie edificabile (SE): max mq 300;
- altezza degli edifici (Hmax): ml 7,00
L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Residenza

DISPOSIZIONI PARTICOLARI
Il nuovo edificio (o complesso edilizio) costituisce un insieme di elevata qualità architettonica posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato adiacente e capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento.
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.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI
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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.
In particolare l'intervento deve garantire la conservazione pressoché integrale dell'oliveto esistente all'interno del lotto. Il nuovo edificio (o complesso edilizio) non deve interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole, né sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.1	S.2

FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.2
---------------------	------	------	------

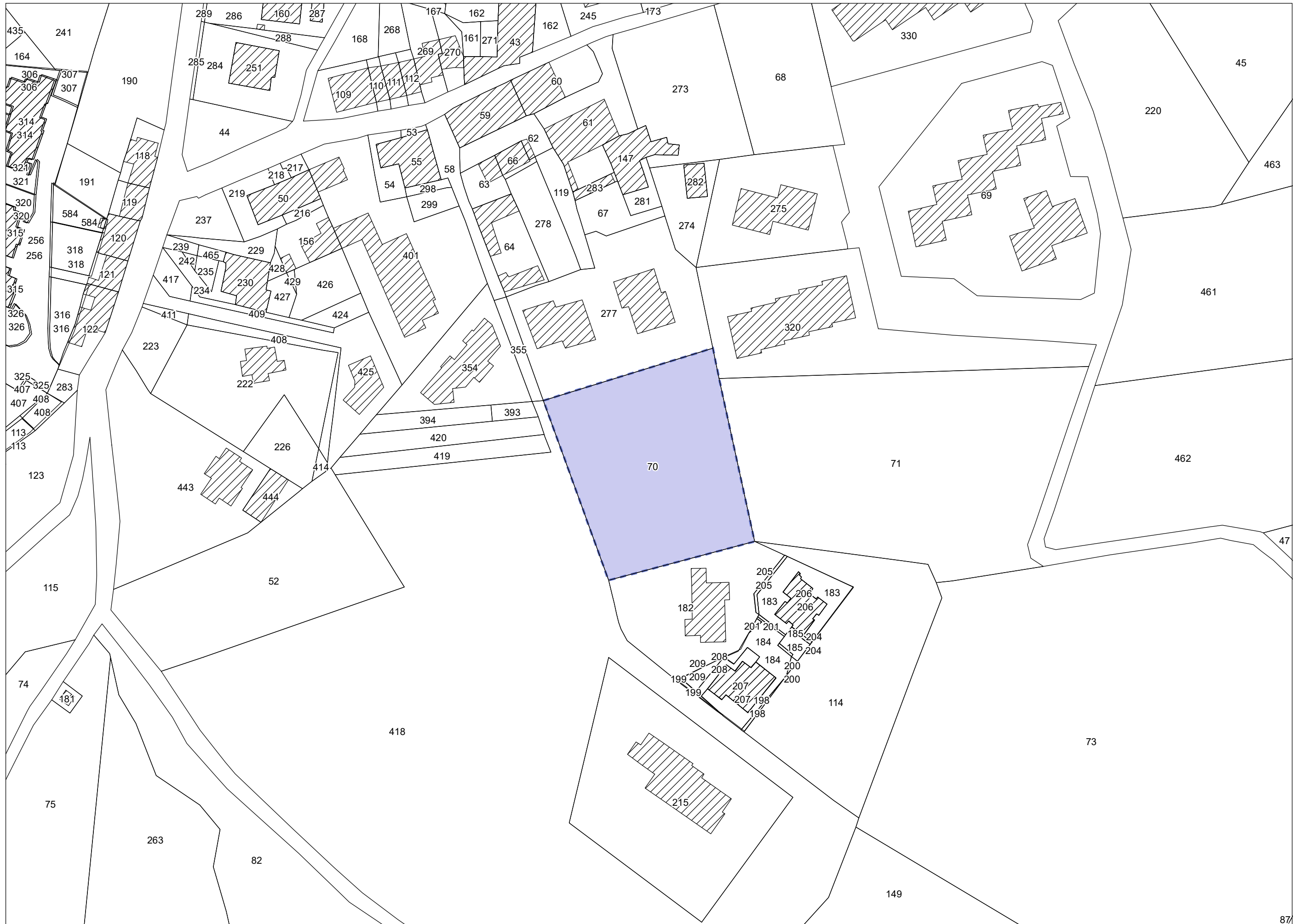
Prescrizioni
L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche e sismiche del substrato di fondazione (Fg.2 / Fs.2). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche non si rendono necessarie prescrizioni particolari, salvo la realizzazione di un sistema di raccolta e collettamento delle acque di scorrimento superficiale che prevenga l'eventuale insorgenza di fenomeni di ristagno e/o di dilavamento nelle aree adiacenti (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE Intervento urbanistico-edilizio diretto

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE
In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 120, riferite al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina:
- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- aree verdi ad uso privato (oliveto): verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120);
- edificio (o complesso edilizio) ad uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





**AREA DI COMPLETAMENTO CP 01a
VIA SPADINI (LE BAGNESE)**

INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento assentito con Permesso di costruire n. 11/2015, all'immobile ed area di cui trattasi - ricadenti nell'area di completamento individuata dal Regolamento Urbanistico 2013 con la sigla CP 01a - si applica la seguente disciplina:

- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE), di volume edificato (VE), e del numero di unità immobiliari;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.

L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



AREA DI COMPLETAMENTO CP 04a*
VIA DEI ROSSI

INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DELL'INTERVENTO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento assentito con Permesso di Costruire n. 37/2010, all'immobile ed area di cui trattasi - ricadenti nell'area di completamento individuata dal Regolamento Urbanistico 2013 con la sigla CP 04a* - si applica la seguente disciplina:

- aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE);
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).

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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.



<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01a S. GIUSTO A SIGNANO</p> <p>STRUTTURE CON DESTINAZIONI SPECIALISTICHE, INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ED INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1</p> <p>attività turistico-ricettive / direzionali / di servizio: mq 12.000 SE residenza: mq 6.000 SE</p>	<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>(segue) L'Unità di Intervento n. 2 comprende altresì un lotto destinato alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP), con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare. Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno (individuata nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda) 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. 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. In nessuna delle due Unità di Intervento è consentito il recupero del volume edificato (VE) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>
<p>DESCRIZIONE</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 è posta a cavallo dell'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>FINALITA'</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"> - 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 strutture direzionali e/o per attività private di servizio, strutture ricettive di adeguate dimensioni e qualità, etc.), in conformità con gli obiettivi strategici dettati dal Piano Strutturale; - integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi a servizio dell'edificato residenziale del quartiere di S. Giusto a Signano; - realizzazione di insediamenti residenziali di completamento, parte dei quali ad integrazione del quartiere di S. Giusto a Signano; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 98.800 circa (U.I. n. 1: mq 41.450 circa / U.I. n. 2: mq 57.350 circa)</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova edificazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva, direzionale, o per attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo): max mq 12.000 SE <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>Le quantità edificabili 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><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: max mq 6.000 SE - numero dei piani (NP) fuori terra: max 2 <p>Il quantitativo di superficie edificabile (SE) residenziale collocato nell'estremità sud-est dell'Unità di Intervento non può superare i 3.000 mq.</p>		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo di iniziativa privata riferito all'intera area di trasformazione o, in alternativa, da due distinti Piani Attuativi di iniziativa privata riferiti a ciascuna Unità di Intervento. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale la pianificazione attuativa 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 tav. Str 3 "Ripartizione strutturale del territorio"). L'eventuale Piano Attuativo proposto per una singola Unità di Intervento evidenzia la coerenza della soluzione plani-volumetrica proposta in relazione a quella dell'altra Unità di Intervento, prefigurando in termini indicativi l'assetto di quest'ultima ove il relativo Piano Attuativo non sia stato ancora approvato.</p> <p>Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) la vegetazione arborea e arbustiva prevista nell'area di trasformazione deve garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (nello specifico della "Connessione trasversale urbana").</p> <p>L'Unità di Intervento n. 1, 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>L'eventuale Piano Attuativo riferito alla sola Unità di Intervento n. 1 deve comunque garantire il reperimento e la realizzazione degli standard urbanistici previsti per legge - nella misura minima prevista dal D.M. 1444/1968 - all'interno del perimetro dell'Unità di Intervento medesima.</p> <p>I nuovi insediamenti residenziali previsti nell'estremità sud-est dell'Unità di Intervento n. 2 si caratterizzano 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, anche ai fini di una più compiuta definizione <i>in loco</i> del margine urbano.</p> <p>Nell'Unità di Intervento n. 2 non è consentita la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45, fatta eccezione per il lotto riservato ad edilizia residenziale pubblica (ERP), che può comprendere anche alloggi con superficie utile (SU) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p>		

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>(segue)</p> <p>Le soluzioni progettuali riferite ad entrambe le Unità di Intervento non devono determinare la frammentazione, marginalizzazione e decontestualizzazione della viabilità minore di impianto storico e matrice rurale rappresentata da Viuzzo del Roncolino. A tale scopo si rende necessaria in particolare un'accurata progettazione dell'ampia fascia verde indicata nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda, posta a protezione del Viuzzo del Roncolino e dell'edificato di origine rurale ivi presente.</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>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 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 aggiuntive previste dall'art. 12.</p>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Con riferimento al Protocollo d'Intesa tra il Comune di Firenze e il Comune di Scandicci sottoscritto in data 23.03.2013, relativo all'istituzione di un coordinamento permanente tra le due amministrazioni su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio (vedi <i>note</i>), la predisposizione e l'iter di approvazione del/dei Piano/i Attuativo/i 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. In particolare la realizzazione degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n. 1 è comunque subordinata alla definizione di idonee soluzioni per la viabilità di accesso all'area di intervento. Il coordinamento con le strutture tecniche del Comune di Firenze deve intendersi esteso anche alla materia ambientale, in particolare ai fini della valutazione degli effetti cumulativi potenzialmente generati dalle previsioni riferite alla limitrofa area dell'ex Caserma Gonzaga.</p> <p>La/e convenzione/i, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi, garantisce/ono la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal relativo Piano Attuativo, ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina/no il regime giuridico dei suoli, prevedendo in ogni caso la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutte le aree a destinazione pubblica, ivi compresi il fabbricato colonico ed il suo resede di pertinenza, nonché il lotto di terreno (mq 2.400 circa) da destinarsi a futuri interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda; - individua/no le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce/ono le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. <p>In caso di Piani Attuativi distinti riferiti a ciascuna Unità di Intervento le aree e immobili da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale sono ripartiti in base al perimetro della relativa U.I.</p>	<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è consentita alle seguenti condizioni:</p> <p><u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggi pubblici (con verde di corredo) all'interno del perimetro dell'Unità di Intervento, nella misura minima di mq 3.300, e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree; - adeguamento e riqualificazione della sede stradale di Via del Ponte a Greve, compresi i relativi impianti di illuminazione, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici comunali; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'Unità di Intervento, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutte le aree a destinazione pubblica comprese nel perimetro dell'Unità di Intervento (mq 37.000 circa), ivi compreso il lotto da destinarsi a interventi di ERP; - cessione gratuita all'Amm./ne Comunale del fabbricato colonico (Classe 3) - da destinarsi ad attività di servizio e/o complementari alla fruizione del parco pubblico - ivi compresi interventi di manutenzione straordinaria con finiture di base; - realizzazione di parcheggi pubblici (con verde di corredo) all'interno del perimetro dell'Unità di Intervento, nella misura minima di mq 2.000; - 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), con sistemazione di spazi di verde pubblico ad essi correlati; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi all'interno o in adiacenza all'Unità di Intervento, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p>	<p>La realizzazione degli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale previsti all'interno dell'Unità di Intervento n. 2 è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i..</p> <p>In ottemperanza a tale disposizione di legge è prescritta la cessione gratuita del lotto di terreno (mq 2.400 circa) indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda, da destinarsi a futuri interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).</p>	<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art.48) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art.48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - ambiti perfluviali (art. 55) - aree sensibili di fondovalle (art. 56)
<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>		

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>Parte dell'Unità di Intervento n. 1 e la porzione nord dell'Unità di Intervento n. 2 sono comprese nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>In tali parti si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili alle porzioni di area di trasformazione di cui trattasi.</p>
--	--

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3, nonché un volume secondario (VS) e 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.3 - G.2	I.3 - I.2	S.3
FATTIBILITA'	Fg.3 - Fg.2	Fi.3	Fs.3

FATTIBILITA'	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione di studi geologico-tecnici e sismici già a livello di Piano Attuativo in relazione alle particolari condizioni litologiche e morfologiche del sito, che è stato oggetto, nel tempo, di attività estrattiva di argilla per laterizi e successivamente di riempimenti che rendono necessarie specifiche indagini geotecniche qualora si vada ad intervenire in quell'areale (Fg.3). Tutta la porzione a nord di Viale Nenni non è stata interessata dalle attività di estrazione di cui sopra per cui gli interventi sono subordinati all'effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche, la porzione a nord di Viale Nenni è soggetta ad un battente idraulico medio di 30 cm circa (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,90 ml), mentre la porzione a sud del viale è soggetta ad un battente idraulico medio di 1,20 ml circa (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,84 ml), salvo la parte caratterizzata dalla depressione morfologica relativa all'attività di escavazione, nella quale il battente può superare anche i 4,00 ml. Tutta la porzione a sud della depressione non è soggetta ad allagamenti. In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Piano Attuativo, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo e/o dei singoli progetti edilizi). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9.</p>		
---------------------	---	--	--

	<p>Nella porzione dell'area di intervento posta in fregio al fiume Greve vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: qualsiasi struttura fissa eventualmente prevista dal Piano Attuativo deve essere posta ad una distanza superiore a 10 ml dal piede dell'argine. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto quasi tutta l'area oggetto di intervento ricade all'interno della zona di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.</p>
--	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del/dei Piano/i Attuativo/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), c), d), e), f), h), i), j), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	---

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo di iniziativa privata riferito all'intera area di trasformazione - in alternativa, singoli Piani Attuativi di iniziativa privata riferiti a ciascuna Unità di Intervento
--------------------------------	---

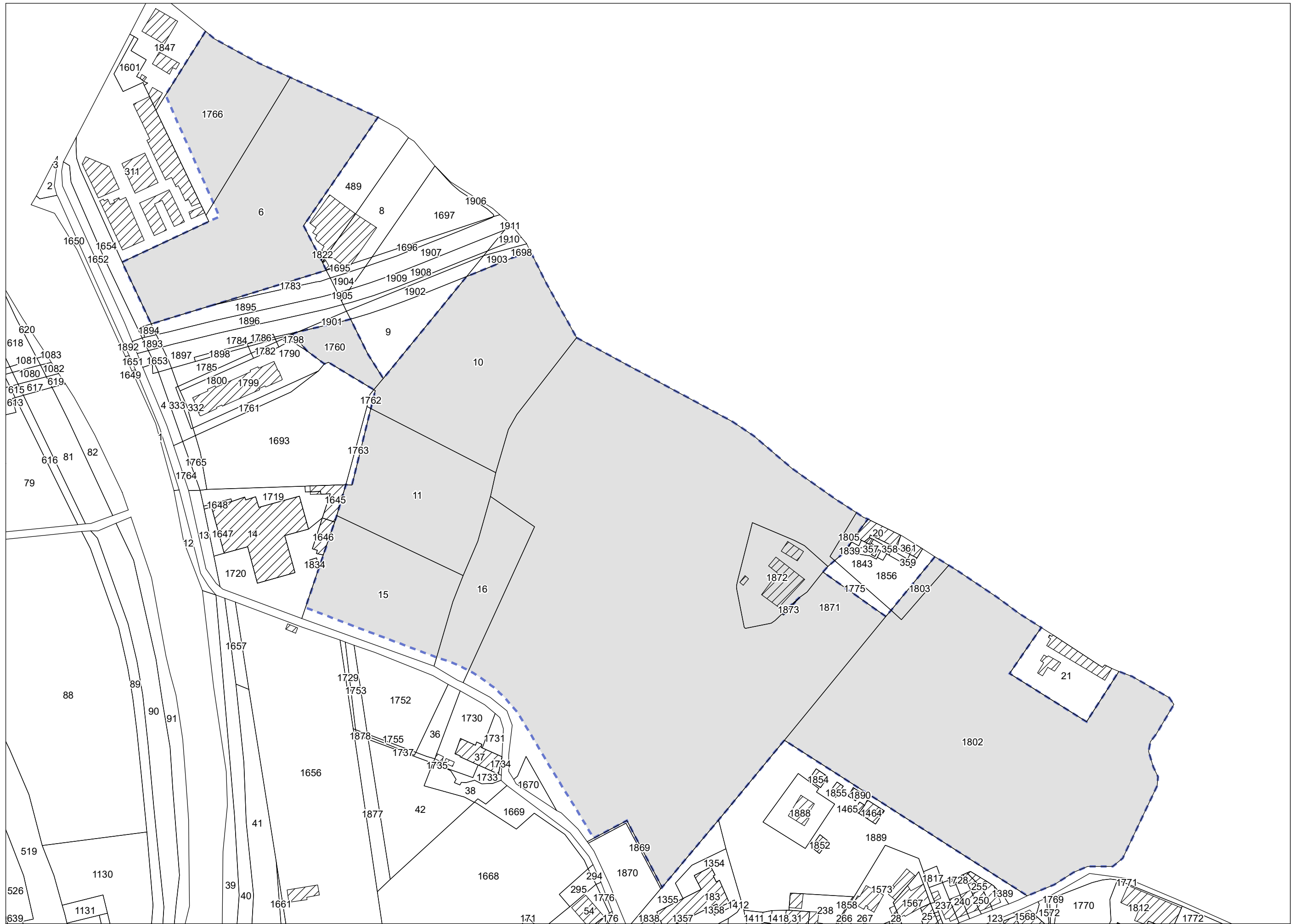
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

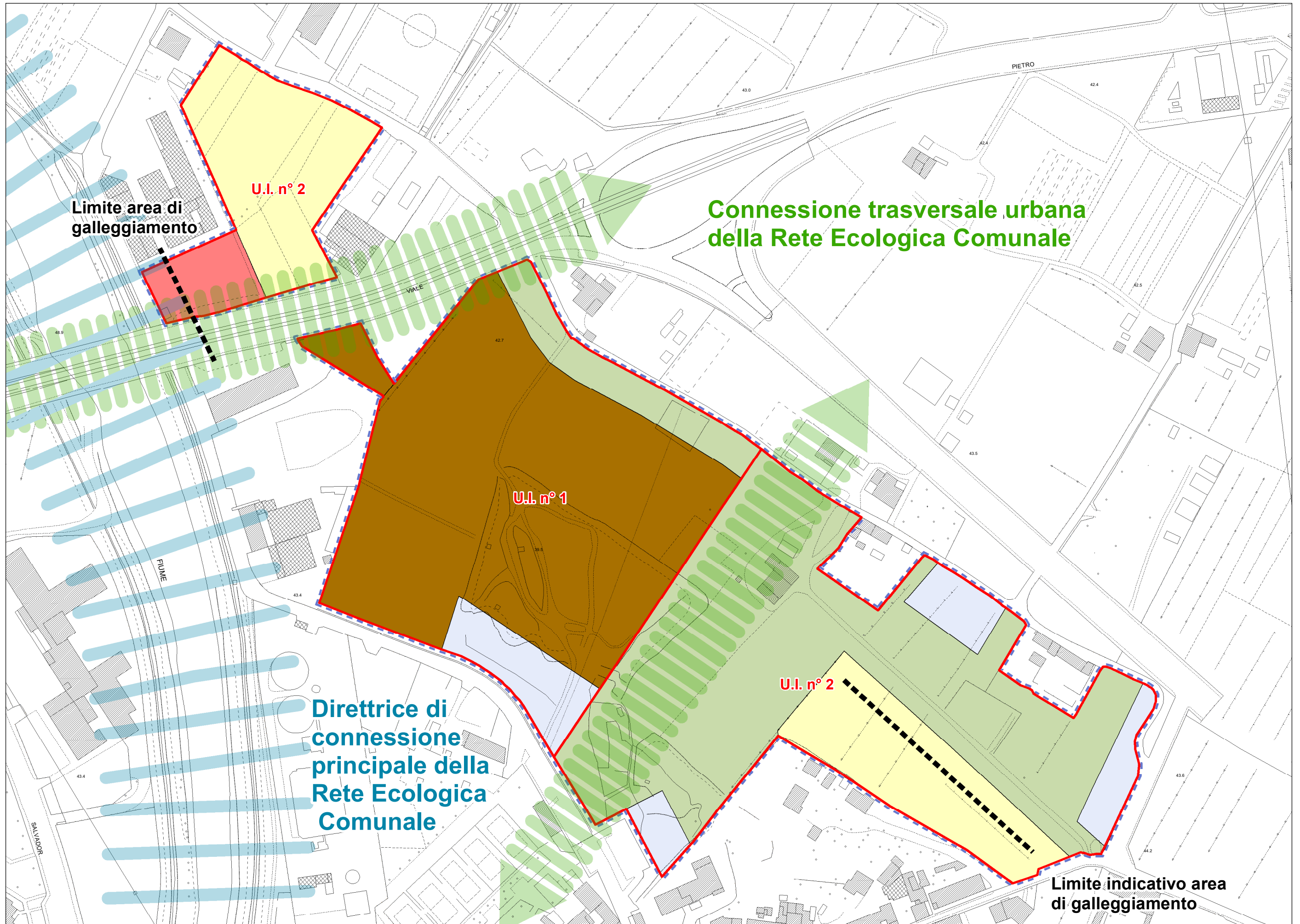
NOTE	<p>Mozione n. 257/2011 della terza Commissione Consiliare del Comune di Firenze, avente ad oggetto "Coordinamento permanente fra Comune di Firenze e Comune di Scandicci su temi di interesse sovracomunale in materia di governo del territorio - Indirizzi", approvata dal Consiglio Comunale di Firenze nella seduta del 21.03.2011.</p> <p>Mozione dei gruppi di maggioranza della seconda Commissione Consiliare 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 di aggiornamento del Piano Strutturale (variante approvata con Deliberazione C.C. n. 57 del 08.07.2013).</p> <p>Protocollo d'Intesa tra i Comuni di Firenze e Scandicci sottoscritto in data 23.03.2013.</p>
-------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del/dei Piano(i) Attuativo/i e la stipula della/e relativa/e convenzione/i, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - edificio colonico (Classe 3): si applicano le disposizioni di cui all'art. 96, purché gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasform. limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110.
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal/dai Piano/i Attuativo/i agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina;</p> <ul style="list-style-type: none"> - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici ed attrezzature pubbliche, ivi compreso l'edificio colonico (Classe 3): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica (ERP) (Unità di Intervento n. 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 86); - area di sedime dei nuovi edifici privati (residenziali e non) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovi edifici non residenziali (strutture a destinazione turistico-ricettiva, terziario-direzionale, o per attività private di servizio): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105 (con vincolo per usi specialistici di cui all'art. 150 per le eventuali strutture con destinazione turistico-ricettiva). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE); - nuovi edifici residenziali privati: Classe 7 e/o Classe 9, in ragione della tipologia prevista dal Piano Attuativo nei diversi contesti. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100 e/o all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica (ERP): edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 92, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01b*</p> <p>VIA ALLENDE</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1</p> <hr/> <p>residenza: mq 700 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>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.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 5.600 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 700; - altezza degli edifici (Hmax): ml 7,50 <p>Il volume edificato (VE) del manufatto TL esistente, del quale è prescritta la demolizione, non può essere recuperato e non incide pertanto sul dimensionamento dell'intervento.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza 	
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>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 tav. Str 3 "Ripartizione strutturale del territorio").</p> <p>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.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p>	

<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<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. 90, 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>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di seguito specificate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
--	--

<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>
--	---

<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</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 (superficie complessiva minima di mq 4.000):</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di una fascia di verde pubblico estensivo al piede dell'argine; - realizzazione di parcheggi pubblici a servizio del quartiere e della attigua Scuola Elementare Dino Campana; - interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici in zone prossime all'area di intervento; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>
--	---

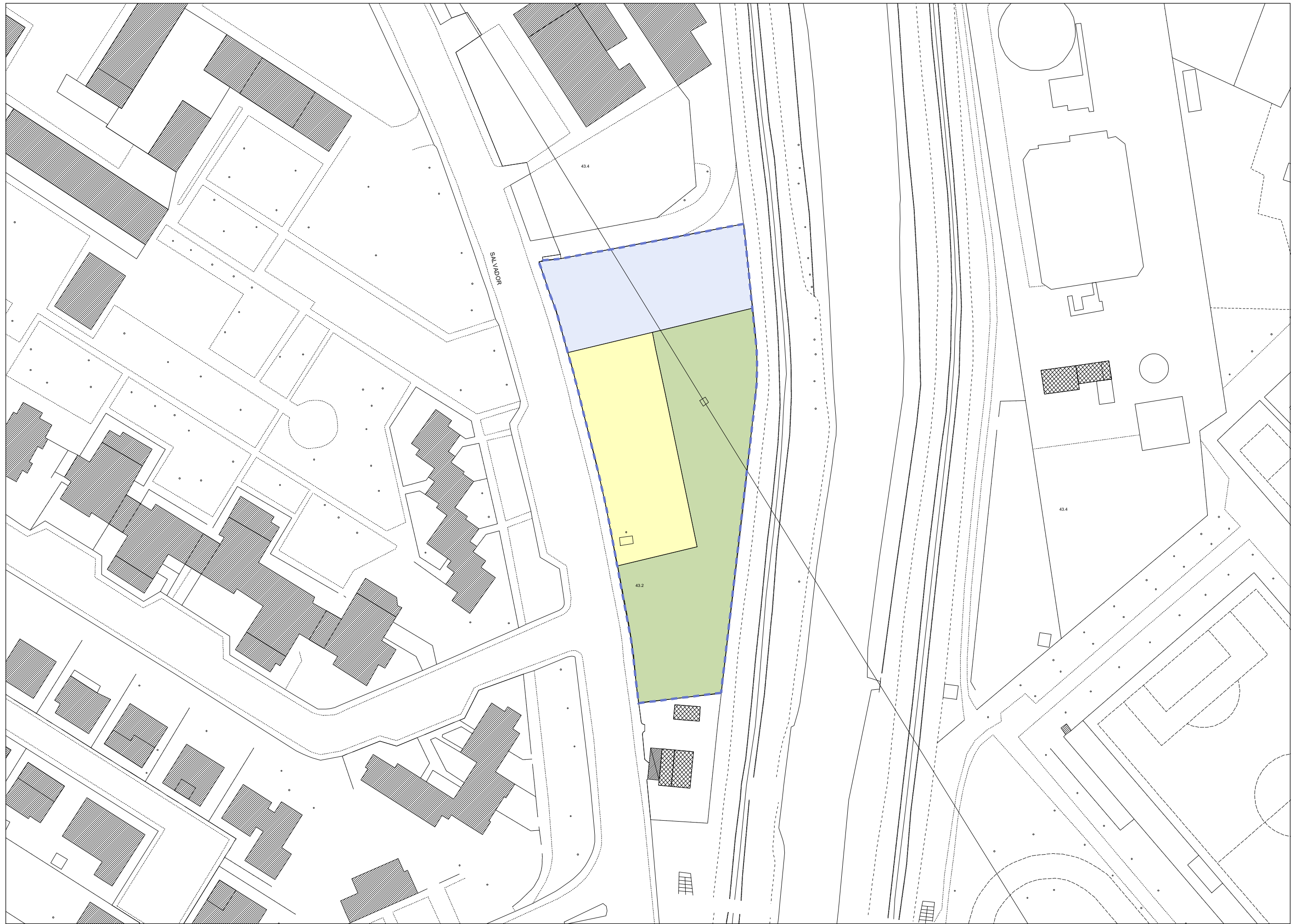
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>L'area è altresì interamente compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In particolare la sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà favorire forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.</p>
---	--

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi ricade interamente negli 'ambiti perifluviali' di cui all'art. 55. Nelle aree adiacenti si segnalano le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - tracciati viari fondativi (art. 49) - aree sensibili di fondovalle (art. 56)		
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 Piano Operativo.		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono realizzare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti alla eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 50 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,32 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Nella porzione est dell'area di intervento, posta in fregio al fiume Greve, vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: qualsiasi struttura fissa eventualmente prevista dal Progetto Unitario deve essere posta ad una distanza superiore a 10 ml dal piede dell'argine. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 187 del 19.12.2017.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE 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: - verde pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 01c*</p> <p>VIA DI S. GIUSTO</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1</p> <hr/> <p>residenza: mq 1.000 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Porzione di terreno ineditato 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.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 6.700 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</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"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 1.000 - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <p>L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione di dettaglio.</p> <p>Previa variante al Piano Operativo - 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 (ERS), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.</p>	

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p><u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <p>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 (SU) 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 (SU) 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></p> <p>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 (SU) 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>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</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 degli atti abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 3.500 circa), accessibile da viabilità pubblica, 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle eventuali aree verdi, etc.
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p> <p>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (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. 12.</p>

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n. 1 è condizionata alla contestuale realizzazione, anche a scomputo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, 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"> - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400; - 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; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>
---	---

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

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49)
---	--

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade in parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1: Progetto Unitario convenzionato - Unità di Intervento n. 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
--------------------------------	--

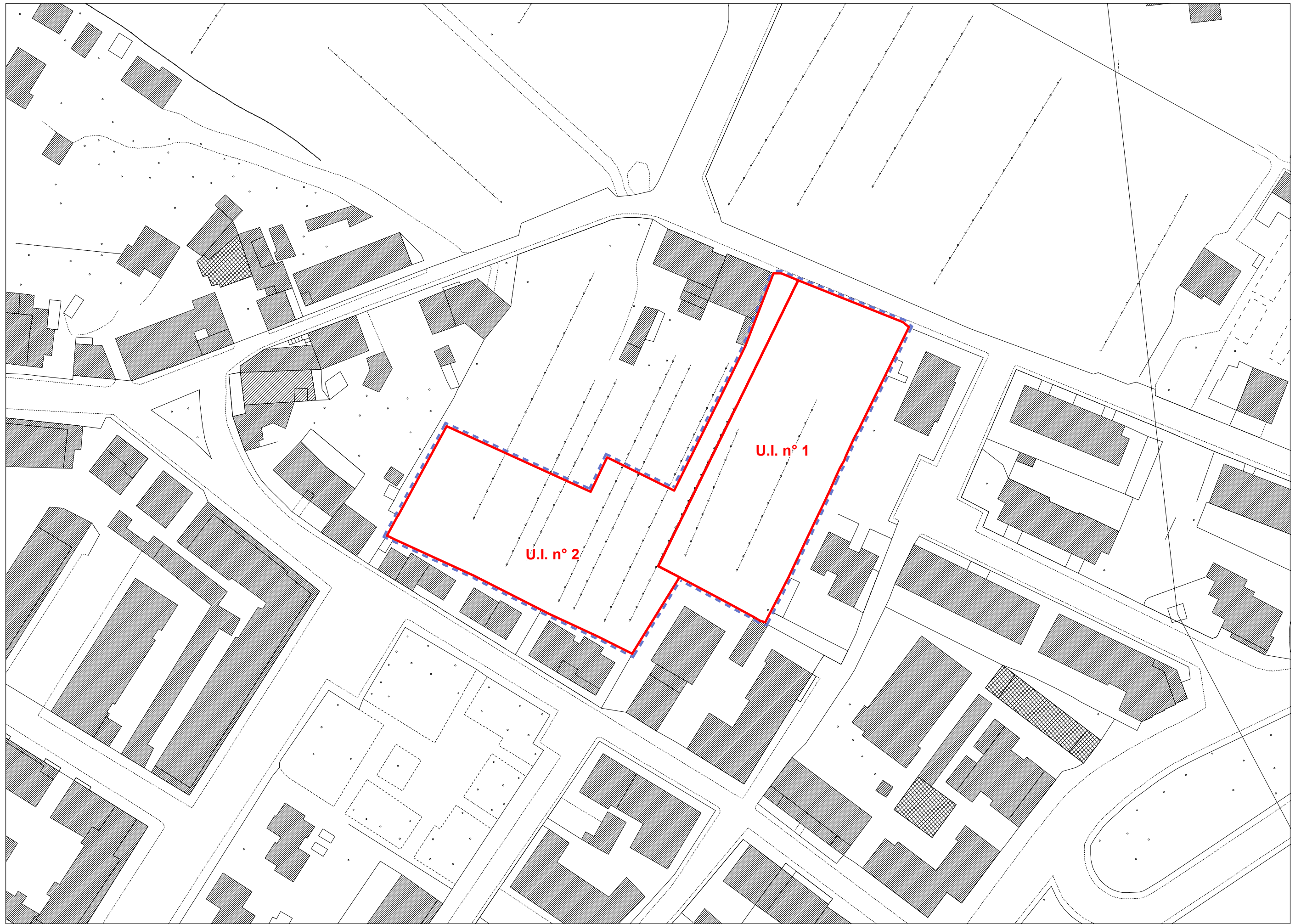
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale (Unità di Intervento n. 1)
---	---

NOTE	Unità di Intervento n. 1: Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 71 del 05.07.2018
-------------	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - 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. 113); - 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. 86); - 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. 100 (o all'art. 102), a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - 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. 92, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--







AREA DI TRASFORMAZIONE TR 02a VIA MAKARENKO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2 residenza: mq 600 SE
DESCRIZIONE	Area ineditata sita nel tratto terminale di Via Makarenko, in posizione retrostante alla cortina edilizia storicizzata di Via Dante Alighieri. Il lotto confina con l'area di pertinenza di Villa Fantechi, posta ai piedi della collina di Scandicci Alto.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento, a definizione degli assetti insediativi nel tratto terminale di Via Makarenko; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'area interessata.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 3.600 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 600 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza	
DISPOSIZIONI GENERALI	Nel rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda è consentita la realizzazione di un piccolo insediamento residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e prestazionale e correttamente inserito nel contesto di riferimento. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale alla quale il progetto 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. Le nuove consistenze edilizie - realizzabili solo nella porzione dell'area di intervento non ricadente in pericolosità idraulica I.4 - devono essere comunque collocate in corretta relazione planaltimetrica con il tessuto storico e gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. La progettazione del/i nuovo/i edificio/i tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Il progetto 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 del parcheggio pubblico (con relativo verde di corredo) e delle aree private di pertinenza del nuovo complesso edilizio deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento, tenuto conto anche delle formazioni arboree presenti dell'adiacente giardino di Villa Fantechi.	

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, di un parcheggio pubblico, con relativo verde di corredo, per una superficie complessiva minima di mq 350, ed alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della relativa porzione di terreno. Nella convenzione sono stabilite le modalità di attuazione e di manutenzione dell'intervento, ivi compreso il verde di corredo. E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di ulteriori interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - aree sensibili di fondovalle (art. 56) - parchi storici e giardini formali (art. 58) - formazioni arboree decorative (art. 61) - aree di protezione storico-ambientale (art. 63)
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 Piano Operativo.

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3 - I.4	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 30 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento ricade in parte nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e in parte nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, dove il battente idraulico raggiunge mediamente l'altezza di 50 cm circa (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 46,75 ml). Le nuove edificazioni possono essere realizzate soltanto nella porzione di lotto con pericolosità I.3, dove la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Per il rialzamento dei nuovi edifici devono essere adottate soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate dal progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed un livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

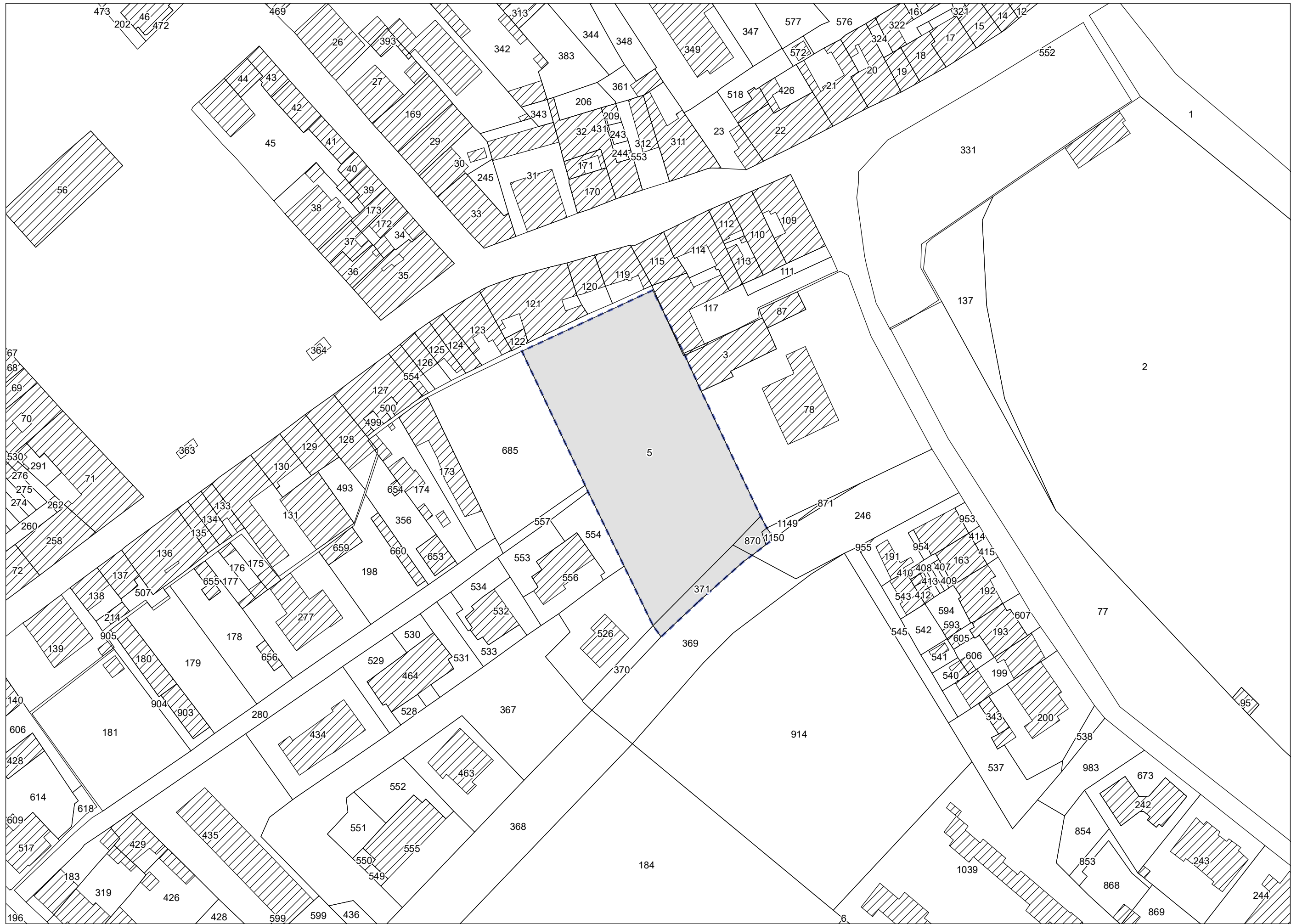
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo/i edificio/i con destinazione d'uso residenziale: Classe 7 o Classe 9, secondo la tipologia prescelta. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui agli artt. 100 o 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>Il progetto dell'intervento è soggetto al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), 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. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione
--------------------------------	---

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	--







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03b</p> <p>VILLA COSTANZA</p> <p>STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE E FUNZIONI COMPLEMENTARI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3</p> <p>attività turistico-ricettive: mq 2.000 SE attività direzionali / di servizio: mq 1.000 SE commercio (media distribuz.): mq 1.500 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</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 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 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. Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) l'intervento comprende la realizzazione di fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana"). Nello specifico il Piano Attuativo, mediante una accurata progettazione delle aree verdi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 vegetazione di alto fusto; - contribuisce ad un qualitativo inserimento paesaggistico della nuova viabilità e del tracciato tramviario di collegamento con il deposito. <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. 81.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Ampia area semi-periferica 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 significativi interventi di integrazione della rete viaria urbana.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle previsioni di integrazione e razionalizzazione della rete viaria urbana; - 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; - definizione degli assetti insediativi nell'area interposta tra il quartiere di Vingone e il parcheggio scambiatore, mediante un contenuto intervento di completamento con strutture turistico-ricettive, attività commerciali e funzioni complementari. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 43.500 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <p>a) nuova edificazione per attività turistico-ricettive (indicativamente mirate alla realizzazione di residenze collettive speciali convenzionate per studenti e/o per anziani): mq 2.000 di superficie edificabile (SE), compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico)</p> <p>b) nuova edificazione per attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e/o per attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle norme per l'Attuazione del Piano Operativo): max mq 1.000 di superficie edificabile (SE). In luogo della destinazione d'uso direzionale/di servizio il dimensionamento di cui trattasi può essere aggiunto alla superficie edificabile (SE) di cui alla lettera a) al fine di realizzare un'unica struttura turistico-ricettiva con 3.000 mq di SE</p> <p>c) nuova edificazione per attività commerciali al dettaglio di media distribuzione: max mq 1.500 di superficie edificabile (SE), con superficie di vendita (SV) massima complessiva di mq 1.000</p> <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di volumi secondari (VS) dei quali sia prevista la demolizione.</p>		<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</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 degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, destinate ad opere e/o interventi di interesse pubblico; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le modalità di gestione delle eventuali residenze collettive speciali, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc..
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</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>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</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"> - la superficie edificabile (SE) relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione; - 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 interventi di interesse pubblico. <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 degli atti abilitativi sono subordinati 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>

CONTRIBUTO STRAORDINARIO	<p>La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del/dei permesso/i di costruire.</p> <p>La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 11 e 12 per la specifica destinazione d'uso.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:</p> <p>a) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di una porzione di terreno limitrofa al parcheggio scambiatore di "Villa Costanza" e posta in fregio al tracciato tramviario (mq 2.300 circa) da destinarsi a parcheggio pubblico; - della porzione di terreno adiacente alla Scuola media "Rodari" (mq 2.300 circa) da destinarsi a spazi attrezzati di pertinenza del plesso scolastico; - delle porzioni di terreno da destinarsi a sede stradale [part. 2617 (porzione) e part. 2619 del Fg. 16, per complessivi mq 550 circa]; <p>il tutto come indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda;</p> <p>b) alla realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici all'interno dell'area di trasformazione per una superficie minima di mq 1.200; - porzioni di sede stradale di previsione ricadenti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, come indicato nello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>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.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e rappresentare progetti di integrazione paesaggistica.</p>

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - formazioni arboree decorative (art. 61) 		
DISCIPLINE SPECIALI	<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 Piano Operativo.</p>		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto l'alto contrasto di impedenza sismica tra il substrato lapideo sottostante e i depositi alluvionali di copertura può essere rinvenuto a profondità significative (30-50 metri). In queste condizioni è necessario elaborare, già a livello di Piano Attuativo, uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), c), 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. 35.</p>		
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>		

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno ineditato ad uso privato: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120). Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - porzioni di terreno ineditato di proprietà dell'Amm./ne Comunale: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<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"> - viabilità pubblica di penetrazione (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - porzioni di terreno ineditato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - area di sedime dei nuovi edifici (compreso eventuale/i fabbricato/i commerciale/i per medie strutture di vendita) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edifici a destinazione turistico-ricettiva e/o direzionale (con eventuali esercizi di vicinato): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE), né mutamenti delle destinazioni d'uso; - edificio/i commerciale/i (media/e struttura/e di vendita), se realizzato/i come fabbricato/i a sé stante/i: Classe 12. Su di esso/i si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109, riferite ai volumi secondari (VS).







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04a* NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</p> <p>ZONA n° 1 (PARTE) DEL PROGRAMMA DIRETTORE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <p>attività direzionali / di servizio: mq 3.679 SE commercio al dettaglio (media distribuz.): mq 900 SE</p>	<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>(segue) alla SE complessivamente realizzabile fuori terra nella presente area di trasformazione (mq 4.579) dovranno comunque garantire il sostanziale rispetto dell'ingombro massimo determinato dalla sagoma dell'edificio di cui al Progetto Unitario approvato con Delib. C.C. n. 24 del 08.04.2014;</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrare la superficie di vendita (SV) della/e media/e struttura/e eventualmente realizzata/e nella presente area di trasformazione con ulteriori superfici di vendita realizzabili nell'area di trasformazione TR 04b* collocate in aderenza alla/e struttura/e medesima/e, a condizione che ciò non determini la creazione di grandi strutture di vendita ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa. <p>Nel sottosuolo degli spazi destinati in superficie ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi etc.) il Progetto-Guida può prevedere la collocazione di autorimesse pertinenziali private per la sosta stanziale e/o di relazione.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'alienazione di porzioni di terreno di proprietà comunale ricadenti nella presente area di trasformazione anche in assenza di previo Progetto-guida di iniziativa pubblica approvato.</p> <p>E' fatto salvo il rispetto delle specifiche ulteriori disposizioni eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area frontistante e adiacente al Palazzo Comunale, destinata al completamento della nuova piazza civica del capoluogo (Piazza della Resistenza), in diretta relazione con il tracciato tramviario.</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde a parte della zona n° 1 del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città", elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - completamento della nuova piazza civica (Piazza della Resistenza) mediante realizzazione della quinta urbana non ancora realizzata (lato sud), nel quadro del più ampio progetto strategico teso alla realizzazione del nuovo centro della città di Scandicci; - risistemazione dell'area antistante l'ingresso al Palazzo Comunale (lato Via Pantin), ivi compreso il parcheggio pubblico; - insediamento di funzioni pregiate e rafforzamento del tessuto commerciale nel nuovo centro della città, in diretta relazione con il tracciato tramviario; - integrazione e qualificazione degli spazi di relazione e delle aree pedonali nelle aree centrali del capoluogo. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 9.950 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi corrisponde all'Unità di Intervento n. 2 dell'area di trasformazione TR 04a* disciplinata dal previgente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La superficie edificabile (SE) massima realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 4.579, così ripartiti per destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 3.679 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 900 SE. Tale dimensionamento è utilizzabile anche per la creazione di un unico esercizio commerciale (media struttura di vendita) <p>E' consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinare in tutto o in parte il dimensionamento di 900 mq di SE ad attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo) e/o ad attività private di servizio in genere; - in aggiunta al dimensionamento complessivo di mq 4.579 di SE, realizzare al piano interrato ulteriori spazi e locali a corredo delle attività collocate fuori terra, anche con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, purché con soluzioni progettuali non incidenti sulla qualità e la fruibilità dello spazio pubblico; - destinare in tutto o in parte l'area di trasformazione ad attività private di interesse pubblico o collettivo, come identificate all'art. 87 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con vincolo permanente di destinazione d'uso. In tal caso il relativo dimensionamento non costituisce prelievo dalla capacità edificatoria definita dal Piano Strutturale per l'UTOE n. 4. Eventuali eccedenze rispetto 		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>La configurazione di dettaglio dell'area di trasformazione di cui trattasi è definita da un Progetto Unitario convenzionato (Progetto-guida) elaborato 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.</p> <p>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 Piano Operativo .</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"> - l'assetto complessivo dell'area di trasformazione; - la collocazione e configurazione degli spazi pubblici; - la maglia viaria; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - gli stralci funzionali di attuazione. <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 di dettaglio e la realizzazione dell'area di trasformazione può essere affidata a soggetti privati, secondo le procedure previste dalla legislazione vigente.</p> <p>La progettazione di dettaglio deve comunque essere elaborata nel puntuale rispetto del Progetto-guida (o di singoli stralci funzionali in esso 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 del Progetto-guida.</p> <p>Per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia alle indicazioni e/o prescrizioni eventualmente contenute nel Progetto-guida e/o nel/i relativo/i atto/i deliberativo/i ad esso riferiti.</p>		

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti 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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - 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; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico (interne ed esterne all'area di trasformazione) con le relative forme di garanzia; - 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.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal Progetto-guida, 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 del Progetto-guida e/o della relativa convenzione, di prescrivere la realizzazione di opere pubbliche anche in spazi adiacenti alla presente area di trasformazione.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge.</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 'C' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 12, 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 di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Gli interventi dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.</p>
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - tracciati viari fondativi (art. 49)
DISCIPLINE SPECIALI	<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 Piano Operativo.</p>

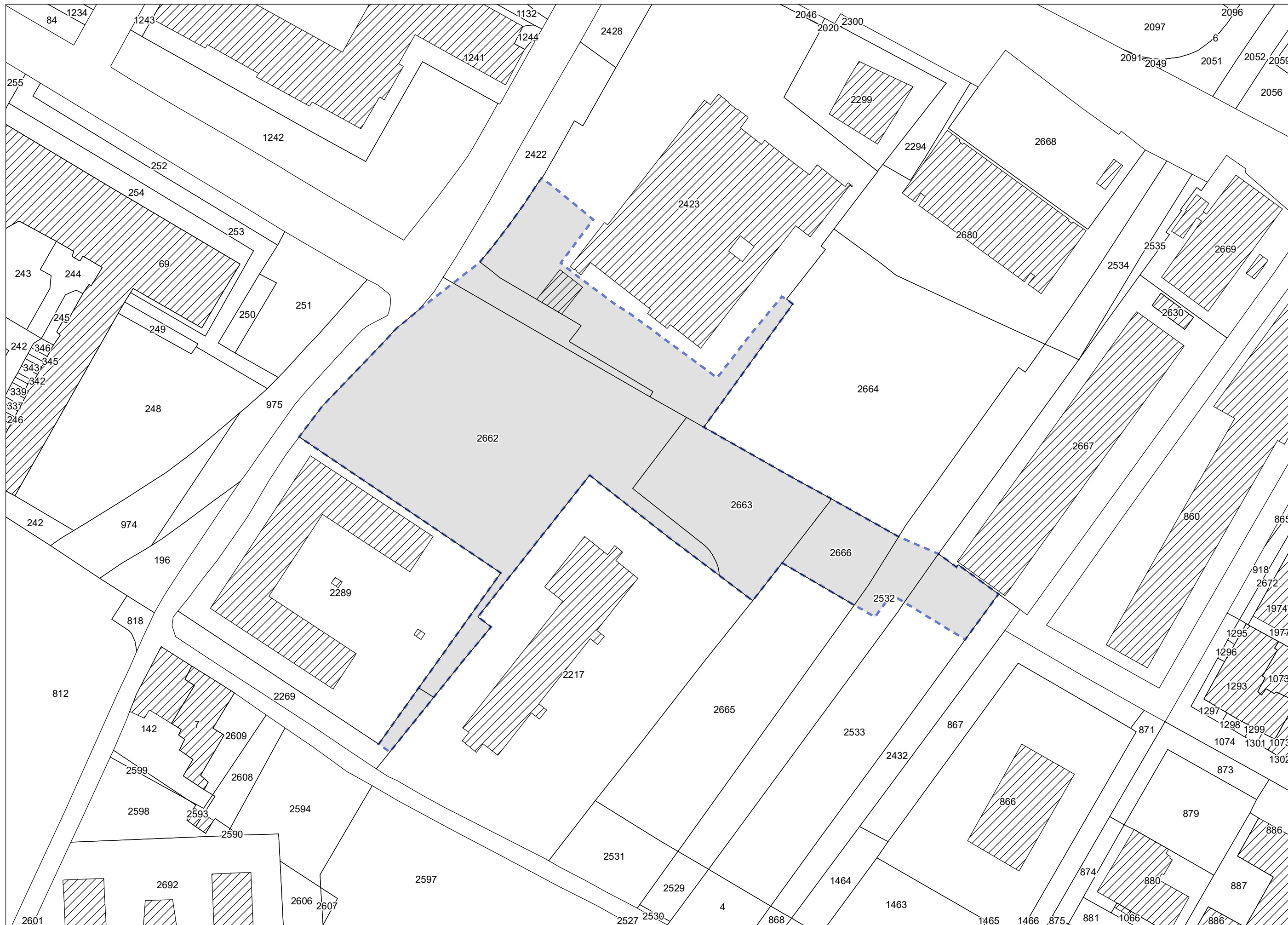
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2 - I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario (Progetto-guida) si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è classificata in pericolosità I.2 e I.3, potenzialmente interessata da un battente idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,41 ml). Di fatto le aree oggetto di intervento risultano già sopraelevate rispetto ai piani stradali circostanti dove si va a concentrare il deflusso delle acque di esondazione. In riferimento al battente idraulico atteso è sufficiente rialzare il piano di calpestio dei nuovi edifici di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna, senza necessità di opere compensative e/o di mitigazione degli effetti (Fi.3). Gli stessi accorgimenti possono essere adottati per le soglie di accesso ai piani interrati, dove sono previsti spazi e locali a corredo delle attività in superficie, che potranno essere realizzati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 in quanto si rientra in zona a magnitudo idraulica moderata. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>			

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo, 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. 8, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 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. 35.</p>
--	--

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Progetto Unitario convenzionato di iniziativa pubblica (Progetto-guida).</p> <p>Ai fini dell'elaborazione del Progetto-guida possono essere istituite forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo. 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>Al fine di conseguire un miglior coordinamento progettuale è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'elaborazione del Progetto-guida relativo alla presente area di trasformazione congiuntamente all'elaborazione del Progetto-guida relativo all'area di trasformazione TR 04b* o di sue eventuali varianti.</p> <p>In sede di approvazione del Progetto-guida il Consiglio Comunale può disporre l'obbligo per i soggetti privati aventi titolo di procedere alla successiva progettazione di dettaglio previo espletamento di procedura concorsuale finalizzata al conseguimento di una maggiore qualificazione architettonica dell'intervento, fermo restando il rispetto dell'assetto planivolumetrico definito dal Progetto-guida.</p>
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	<p>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Deliberazione C.C. n. 85 del 24.07.2003.</p> <p>Progetto Unitario convenzionato (Progetto-guida) approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 08.04.2014.</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)	<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"> - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - 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. 86); - area di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovi edifici privati: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE), di volume edificato (VE) e/o di superficie di vendita (SV). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04b* NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</p> <p>ZONA N° 2 DEL PROGRAMMA DIRETTORE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 7.200 SE commercio al dettaglio: mq 1.200 SE</p>
---	---

DESCRIZIONE	<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>
--------------------	--

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - vitalizzazione dei tessuti insediativi esistenti anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 7.700 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>La superficie edificabile (SE) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 8.400, così ripartiti per destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: mq 7.200 SE - 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. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 1.200 SE <p>E' 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 edificata (SE) totale delle eventuali medie strutture di vendita non può superare gli 800 mq complessivi calcolati con riferimento all'intera area di trasformazione.</p> <p>E' consentito integrare la superficie di vendita (SV) della/e media/e struttura/e eventualmente realizzate nella presente Unità di Intervento con ulteriori superfici di vendita realizzabili nell'Unità di Intervento n. 2 dell'area di trasformazione TR 04a* collocate in aderenza alla/e struttura/e medesima/e, a condizione che ciò non determini la creazione di grandi strutture di vendita ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'alienazione di porzioni di terreno di proprietà comunale ricadenti nella presente Unità di Intervento anche in assenza di previo Progetto-guida di iniziativa pubblica.</p>
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<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"> - l'assetto planivolumetrico complessivo; - la collocazione e configurazione degli spazi pubblici e delle eventuali attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico; - gli adeguamenti della maglia viaria; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - gli eventuali stralci funzionali di attuazione <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 (SU) 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 (SU) 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 ulteriori disposizioni eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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 degli atti 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"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico, interne ed esterne all'area di trasformazione, con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - 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.
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</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 'C' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 12, 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 di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<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 (o di sue eventuali varianti) in coerenza sostanziale con le previsioni contenute nel Programma Direttore.</p>
---	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Gli interventi dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.</p>
--	---

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)
---	---

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3

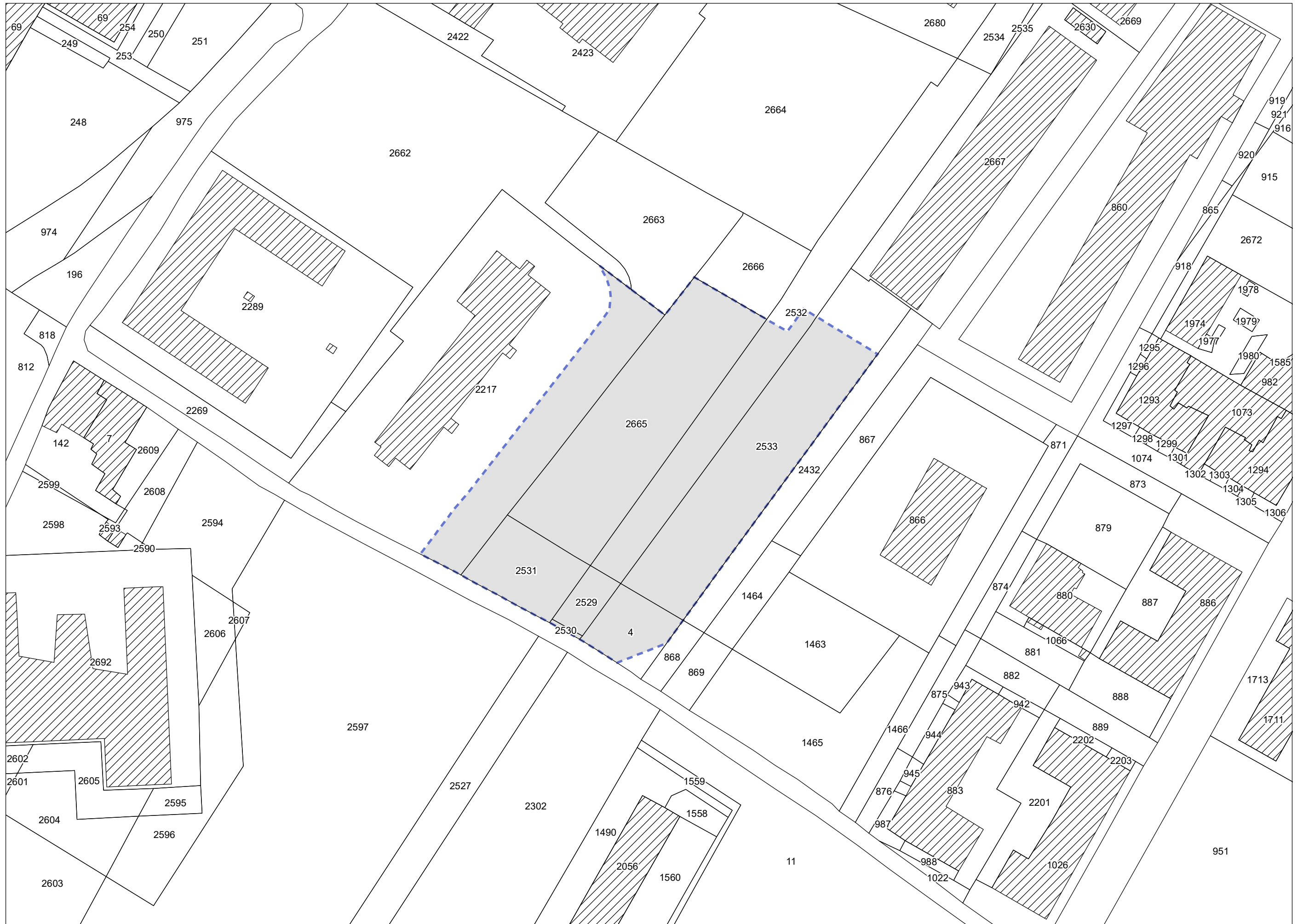
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario (progetto-guida) si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è classificata in pericolosità I.3, potenzialmente interessata da un battente idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,58 ml). Di fatto le aree oggetto di intervento risultano in parte già sopraelevate rispetto ai piani stradali circostanti dove si va a concentrare il deflusso delle acque di esondazione. In riferimento al battente idraulico atteso è sufficiente rialzare il piano di calpestio dei nuovi edifici di almeno 30 cm rispetto al piano di campagna, senza necessità di opere compensative e/o di mitigazione degli effetti (Fi.3). Gli stessi accorgimenti possono essere adottati per le soglie di accesso ai piani interrati, che potranno essere realizzati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 in quanto si rientra in zona a magnitudo idraulica moderata. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
--	--	--	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo, 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. 8, 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), nonché all'art. 35.</p>
--	--

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Progetto Unitario convenzionato di iniziativa pubblica (Progetto-guida).</p> <p>Ai fini dell'elaborazione del Progetto-guida (o di sue eventuali varianti) possono essere istituite forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo. 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>Al fine di conseguire un miglior coordinamento progettuale è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'elaborazione del Progetto-guida relativo alla presente area di trasformazione (o di sue eventuali varianti) congiuntamente all'elaborazione del Progetto-guida relativo all'Unità di Intervento n. 2 dell'area di trasformazione TR 04a*.</p> <p>In sede di approvazione del Progetto-guida relativo alla presente area di trasformazione (o di sue eventuali varianti) il Consiglio Comunale può disporre l'obbligo per i soggetti privati aventi titolo di procedere alla successiva progettazione di dettaglio previo espletamento di procedura concorsuale finalizzata al conseguimento di una maggiore qualificazione architettonica dell'intervento, fermo restando il rispetto dell'assetto planivolumetrico definito dal Progetto-guida.</p>
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	<p>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Deliberazione C.C. n. 85 del 24.07.2003.</p> <p>Progetto-guida approvato con Deliberazione C.C. n. 106 del 30.09.2015.</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)	<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"> - rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - linea della tramvia veloce: si applicano le disposizioni di cui all'art. 81; - 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. 86); - 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. 113); - 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. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). 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 (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04c NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</p> <p>ZONE N° 3 (PARTE), 4, 5, 6, 7, 8 E 9 DEL PROGRAMMA DIRETTORE</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <p>varie destinazioni: mq 87.000 SE</p>		<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<table border="1"> <tr> <td>Unità di Intervento n. 1</td> <td> <p>Nell'ambito della superficie edificabile (SE) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprendenti 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 Piano Attuativo 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 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>Unità di Intervento n. 2</td> <td> <p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 6 e n° 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: mq 4.100 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 13.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 5.000 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 SE <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>Unità di Intervento n. 3</td> <td> <p>Unità di Intervento corrispondente alla Zona n° 9 del Programma Direttore, destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico di rilevanza metropolitana in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p> <p>Nelle more della formazione e approvazione del Piano Attuativo è consentita la demolizione - per comprovate esigenze di sicurezza o di ordine pubblico - dei manufatti presenti nella presente Unità di Intervento, limitatamente alle consistenze prive di interesse storico, architettonico o testimoniale (edifici e manufatti di Classe 8, 13, VS e TL).</p> </td> </tr> </table>	Unità di Intervento n. 1	<p>Nell'ambito della superficie edificabile (SE) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprendenti 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 Piano Attuativo 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 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 n° 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: mq 4.100 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 13.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 5.000 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 SE <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, destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico di rilevanza metropolitana in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p> <p>Nelle more della formazione e approvazione del Piano Attuativo è consentita la demolizione - per comprovate esigenze di sicurezza o di ordine pubblico - dei manufatti presenti nella presente Unità di Intervento, limitatamente alle consistenze prive di interesse storico, architettonico o testimoniale (edifici e manufatti di Classe 8, 13, VS e TL).</p>
Unità di Intervento n. 1	<p>Nell'ambito della superficie edificabile (SE) destinata alla realizzazione di strutture turistico-ricettive, possono essere ricomprese residenze collettive speciali per studenti, composte da stanze da letto (comprendenti 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 Piano Attuativo 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 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 n° 7 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: mq 4.100 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 13.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 5.000 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 4.600 SE <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, destinata alla realizzazione del vasto parco pubblico di rilevanza metropolitana in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio.</p> <p>Nelle more della formazione e approvazione del Piano Attuativo è consentita la demolizione - per comprovate esigenze di sicurezza o di ordine pubblico - dei manufatti presenti nella presente Unità di Intervento, limitatamente alle consistenze prive di interesse storico, architettonico o testimoniale (edifici e manufatti di Classe 8, 13, VS e TL).</p>										
DESCRIZIONE	<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>										
FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - realizzazione di un vasto parco pubblico di rilevanza metropolitana in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati. 										
SUPERFICIE TERRITORIALE	<p>ST = mq 191.600 circa</p>										
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>La superficie edificabile (SE) massima realizzabile nell'intera area di trasformazione per strutture e attività di interesse privato è fissata in complessivi mq 87.000, ripartiti in tre Unità di Intervento e suddivisi per destinazioni d'uso.</p> <table border="1"> <tr> <td>Unità di Intervento n. 1</td> <td> <p>Unità di Intervento corrispondente alle Zone n° 3 (parte) 4, 5 e 8 del Programma Direttore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza: mq 27.300 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 22.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 6.700 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 SE </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"> - residenza: mq 27.300 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 22.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 6.700 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 SE 						
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"> - residenza: mq 27.300 SE - attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo), attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 22.500 SE - strutture turistico-ricettive: mq 6.700 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 3.300 SE 										

<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<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> <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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. La superficie edificabile (SE) 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 previsti nelle Unità di Intervento nn. 1 e 2 il Piano Attuativo può prevedere la demolizione degli edifici esistenti di Classe 6, 8 e 13 ed il recupero del relativo volume edificato (VE) 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 edificato (VE) di volumi secondari (VS) e/o manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</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>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>La configurazione di dettaglio dell'intera area di trasformazione 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 Piano Operativo 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"> - l'assetto planivolumetrico complessivo; - la configurazione degli spazi pubblici e delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico; - la configurazione del vasto parco pubblico; - l'integrazione e/o l'adeguamento della maglia viaria; - le opere e strutture finalizzate all'organizzazione o al rafforzamento dello scambio intermodale; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - l'assetto delle aree verdi ad uso privato; - gli eventuali stralci funzionali di attuazione. <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 (SU) 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 (SU) 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>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</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 degli atti 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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione del parco, delle attrezzature di interesse pubblico, etc. <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>Alla convenzione complessivamente riferita all'intero Piano Attuativo possono essere correlati specifici atti convenzionali finalizzati all'attuazione di singoli lotti (unità di intervento) e/o stralci funzionali previsti dallo strumento attuativo medesimo.</p>
<p>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</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"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione; - gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'intera area destinata a parco pubblico, ivi compresi i fabbricati in essa ricadenti. <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. Le volumetrie degli edifici e manufatti legittimi di Classe 8 e 13 eventualmente demoliti nelle more della formazione e approvazione del Piano Attuativo per comprovate esigenze di sicurezza o di ordine pubblico, la cui consistenza sia stata preventivamente accertata mediante perizia giurata, possono essere ricostruite nei limiti e nel rispetto delle indicazioni dettate dal Piano Attuativo. In tal caso le quantità ricostruibili andranno attribuite integralmente al soggetto titolare delle consistenze demolite.</p> <p>La progettazione e 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 degli atti 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>		

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	La presente area di trasformazione è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata, da corrispondersi - mediante monetizzazione - in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 11 e 12 per la specifica destinazione d'uso, fatto salvo quanto di seguito specificato. 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. 12, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato 'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate' (APC 1)]. All'interno di essa non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o attività artigianali di servizio alla residenza.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	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. La progettazione e realizzazione delle pubbliche e/o di interesse pubblico interne e/o correlate alla presente area di trasformazione poste a carico del/i soggetto/i attuatore/i è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Gli interventi di trasformazione devono in particolare: - concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando la qualità architettonica del nuovo centro della città; - connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica, valorizzando in particolare le visuali panoramiche che si aprono verso la collina dai percorsi della viabilità storica e dagli spazi pubblici correlati alle emergenze storico-architettoniche (Castello dell'Acciaiuolo e relativo parco pubblico), senza compromettere la leggibilità dei quadri naturali percepibili dal tracciato autostradale.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - parchi storici e giardini formali (art. 58)

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO	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.
--	---

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	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 dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2 - I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In relazione anche all'altezza degli edifici previsti e quindi ai possibili effetti di risonanza sugli stessi, si dovrà elaborare una analisi di risposta sismica locale già a livello di Piano Attuativo (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è classificata in pericolosità I.2 e I.3, parzialmente interessata da un battente idraulico medio di circa 15 cm (quote medie s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,23 ml per l'U.I. n. 1 / 44,07 ml per l'U.I. n. 2). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nei singoli progetti, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio degli edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo e/o dei singoli progetti edilizi). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo, 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. 8, 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. 35.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)</p> <p>Al fine di conseguire un miglior coordinamento progettuale è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'elaborazione del Piano Attuativo congiuntamente all'elaborazione di eventuali varianti al Progetto-guida relativo all'area di trasformazione TR 04c^{bis}.*.</p> <p>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>
--------------------------------	--

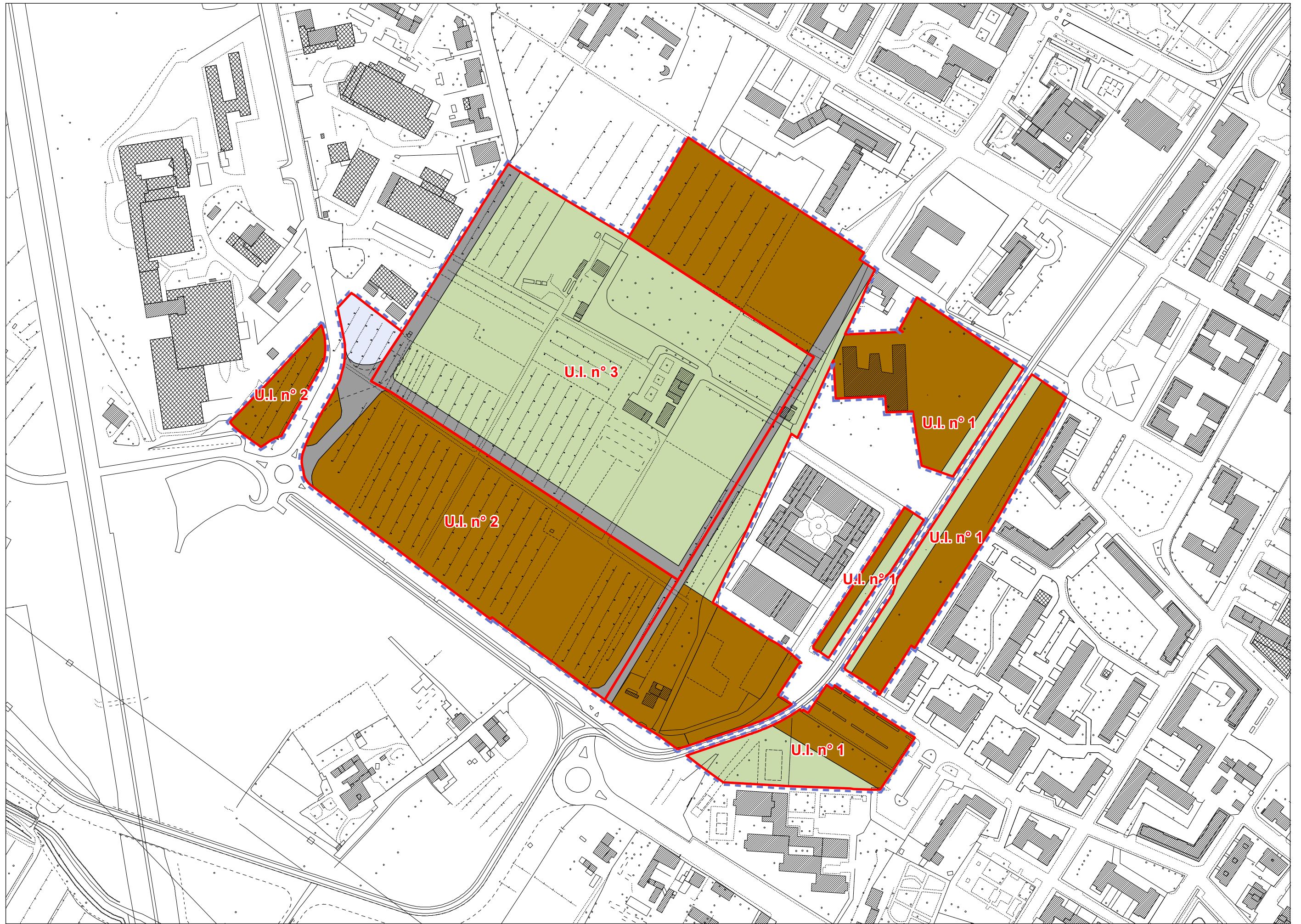
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

NOTE	<p><i>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città"</i> approvato con Deliberazione C.C. n. 85 del 24.07.2003.</p> <p>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 / progetto esecutivo approvato con Deliberazione G.C. n. 215 del 05.10.2010).</p> <p>Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) adottato con Deliberazione C.C. n. 73 del 05.07.2018</p>
-------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO OVVERO IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo 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"> - viabilità esistente: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - aree di proprietà pubblica (o assoggettate ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' e/o 'di progetto' (art. 86); - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120). Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - edifici e manufatti esistenti: interventi di natura manutentiva non comportanti incrementi di superficie edificabile (SE), di volume edificato (VE), del numero di unità immobiliari, né mutamenti della destinazione d'uso. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia solo per eventuali utilizzazioni pubbliche e/o di interesse pubblico. <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>
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<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"> - rete viaria, compresa eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - verde e spazi pubblici (compreso il parco), parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - 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. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari aventi destinazione d'uso non residenziale. Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - 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. 105, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di superficie edificata (SE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari aventi destinazione d'uso non residenziale. Le strutture alberghiere sono soggette al vincolo per usi specialistici relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato (art. 150); - edifici preesistenti oggetto di conservazione e riuso: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04c-bis* NUOVO CENTRO DELLA CITTA'</p> <p>ZONA N° 3 (PARTE) DEL PROGRAMMA DIRETTORE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4</p> <p>varie destinazioni: mq 12.200 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</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 Piano Operativo.</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"> - l'assetto planivolumetrico complessivo; - la configurazione degli spazi pubblici e delle eventuali attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico; - la configurazione del percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico previsto all'interno dell'area di trasformazione TR 04c; - la collocazione e configurazione dell'edificazione privata, con le relative destinazioni funzionali; - l'assetto delle aree pertinenziali ad uso privato; - gli eventuali stralci funzionali di attuazione. <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>DESCRIZIONE</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, 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>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</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 degli atti 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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli;
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - realizzazione di un percorso pedonale di accesso al vasto parco pubblico previsto in estensione dei giardini comunali circostanti il Castello dell'Acciaio; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti mediante inserimento di nuove funzioni e servizi pregiati e qualificati. 	<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle opere obbligatorie di interesse pubblico, etc.
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 8.300 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>La superficie edificabile (SE) massima 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"> - attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: mq 7.300 SE - altre attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, o attività direzionali o terziarie (e relativi spazi di corredo): mq 4.300 SE - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita) / esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico: mq 600 SE <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 realizzato 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>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</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"> - la superficie edificabile (SE) relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione; - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le eventuali attrezzature pubbliche previste dal Progetto-guida; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale degli spazi pubblici individuati dal Progetto-guida approvato. <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 degli atti abilitativi sono subordinati 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>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</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 'C' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 12, 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 di parcheggio per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<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 (o di sue eventuali varianti), 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>In caso di iniziativa privata 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>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49)
<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>

<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Gli interventi devono in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.</p>
---	---

<p>PERICOLOSITA'</p>	<p>geologica</p>	<p>idraulica</p>	<p>sismica</p>
	<p>G.2</p>	<p>I.3</p>	<p>S.3</p>
<p>FATTIBILITA'</p>	<p>Fg.2</p>	<p>Fi.3</p>	<p>Fs.3</p>
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri (Fs.3). Inoltre, poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati. In relazione anche all'altezza degli edifici previsti e quindi ai possibili effetti di risonanza sugli stessi, già in fase di Progetto Unitario si deve elaborare un'analisi di risposta sismica locale. Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio di circa 30 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,50 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario e/o dei singoli progetti edilizi). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<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 Piano Operativo, 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. 8, 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), nonché all'art. 35.</p>
---	--

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Progetto Unitario convenzionato di iniziativa pubblica (Progetto-guida) 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 (o di sue eventuali varianti) congiuntamente all'elaborazione dello strumento attuativo relativo all'area di trasformazione TR 04c.</p>
--------------------------------	--

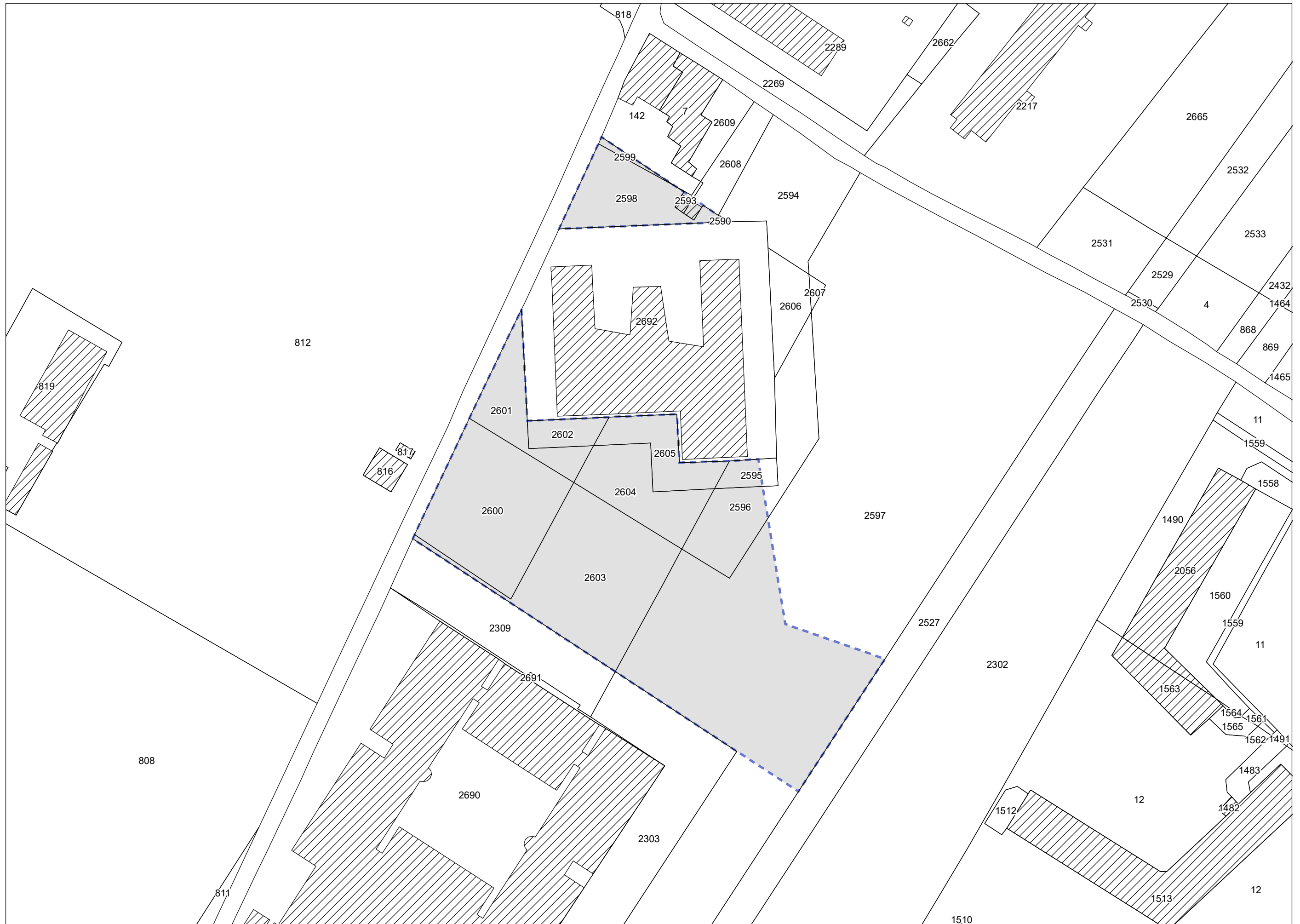
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Ai fini dell'elaborazione del Progetto-guida - e sue eventuali varianti - possono essere istituite forme di collaborazione tra l'Amm./ne Comunale ed i soggetti privati aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio. In tal caso sono comunque integralmente a carico dei soggetti privati gli oneri relativi alle eventuali collaborazioni professionali necessarie per contribuire all'elaborazione del progetto.</p>
--------------------------------	--

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

NOTE	<p>"Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" approvato con Deliberazione 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 / progetto esecutivo approvato con Deliberazione G.C. n. 215 del 05.10.2010)</p> <p>Progetto-guida approvato con Deliberazione C.C. n. 20 del 25.02.2015.</p>
-------------	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO (PROGETTO-GUIDA)	<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"> - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - spazi pubblici (compreso verde di corredo), parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico (eventuali) e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - 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. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari; - nuovi edifici specialistici privati di varia natura e consistenza (strutture per servizi a carattere educativo e/o per attività private di servizio in genere): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di superficie edificata (SE). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini residenziali delle unità immobiliari realizzate; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
--	--







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d</p> <p>VIALE ALDO MORO</p> <p>INSEDIAMENTI MULTIFUNZIONALI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 4.000 SE attività direzionali / di servizio: mq 6.500 SE commercio al dettaglio (media distribuz.): mq 4.000 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</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. 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 tav. Str 3 "Ripartizione strutturale del territorio").</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"> - 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); - contribuisce alla definizione della forma urbana nell'area di cui trattasi, tenendo conto sia degli allineamenti determinati dagli assetti infrastrutturali recenti sia della tessitura territoriale storicizzata, riducendo in misura significativa la disarticolazione morfologica del margine urbano; - 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). <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) 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 (SU) 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>DESCRIZIONE</p>	<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 margine urbano morfologicamente disarticolato, 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>	<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) l'intervento comprende la realizzazione di fasce di vegetazione arborea e arbustiva capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana").</p> <p>Nelle more della prevista dismissione della linea di elettrodotto, la definizione delle parti dell'insediamento site in prossimità della linea medesima - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 90, 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. 36 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</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 degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - caratterizzazione della principale direttrice di ingresso alla città con segni architettonici di elevata qualità, funzioni qualificate e spazi di verde pubblico attrezzato; - definizione degli assetti insediativi in aree residuali di valenza strategica in quanto direttamente servite dal tracciato tramviario; - integrazione delle attrezzature pubbliche e degli spazi verdi attrezzati a servizio delle aree centrali della città; - adeguamento della rete viaria urbana e integrazione del sistema di scambio intermodale interconnesso alle fermate tramviarie; - rafforzamento del sistema lineare costituito dall'asta fluviale del Fiume Greve e delle aree verdi attrezzate ad esso correlate - reperimento di risorse per la programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP). 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 68.800 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>La superficie edificabile (SE) massima realizzabile per l'intera area di trasformazione è fissata in complessivi mq 14.500, così ripartiti per destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): mq 4.000 SE - attività direzionali e attività terziarie / attività private di servizio in genere (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: mq 6.500 SE - attività di commercio al dettaglio per medie strutture di vendita: mq 4.000 SE 	

<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:</p> <p>a) realizzazione contestuale delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché - ove ritenuto necessario dall'Amm./ne Comunale - cessione gratuita delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di aree di verde pubblico con funzione di arredo urbano sui due lati del Viale Moro; - 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; - 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; - realizzazione di ampie aree di verde pubblico a carattere estensivo in adiacenza all'argine del fiume Greve; - integrazione della viabilità pubblica all'interno dell'area di trasformazione e nelle aree contermini; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>b) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione della part. 923 del Fg. 67 destinata a sede stradale.</p> <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>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata, da corrispondersi - mediante monetizzazione - in sede di rilascio dei titoli abilitativi.</p>
<p>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</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. 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"> - la superficie edificabile (SE) relativa alle singole funzioni previste nell'area di trasformazione; - 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 sedi stradali, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. <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>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 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 aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12.</p>
<p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.</p> <p>La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.</p>	<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica, valorizzando al contempo le visuali panoramiche che si aprono da e verso la collina.</p> <p>Nella sua estremità orientale l'area di trasformazione ricade altresì nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge. In tale parte si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. La sistemazione delle aree verdi (ivi previste in via esclusiva) dovrà pertanto perseguire i seguenti obiettivi indicati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale; - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.
<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambiti perifluviali (art. 55) - aree sensibili di fondovalle (art. 56) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 53) - pertinenze paesistiche (art. 57) 	<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Piano Attuativo si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico di entità variabile, mediamente quantificabile in circa 50 cm (quote s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,10 ml nella porzione a nord di Viale Aldo Moro / 42,83 ml nella porzione a sud). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo e/o dei singoli progetti edilizi). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Nella porzione est dell'area di intervento, posta in fregio al fiume Greve, vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo: qualsiasi struttura fissa eventualmente prevista dal Piano Attuativo deve essere posta ad una distanza superiore a 10 ml dal piede dell'argine. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre l'intera zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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), h), i), j), l), m), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	--

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<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.</p> <p>Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti dell'elaborato denominato <i>"Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano"</i>, costituente parte integrante del presente Piano Operativo.</p>
--	--

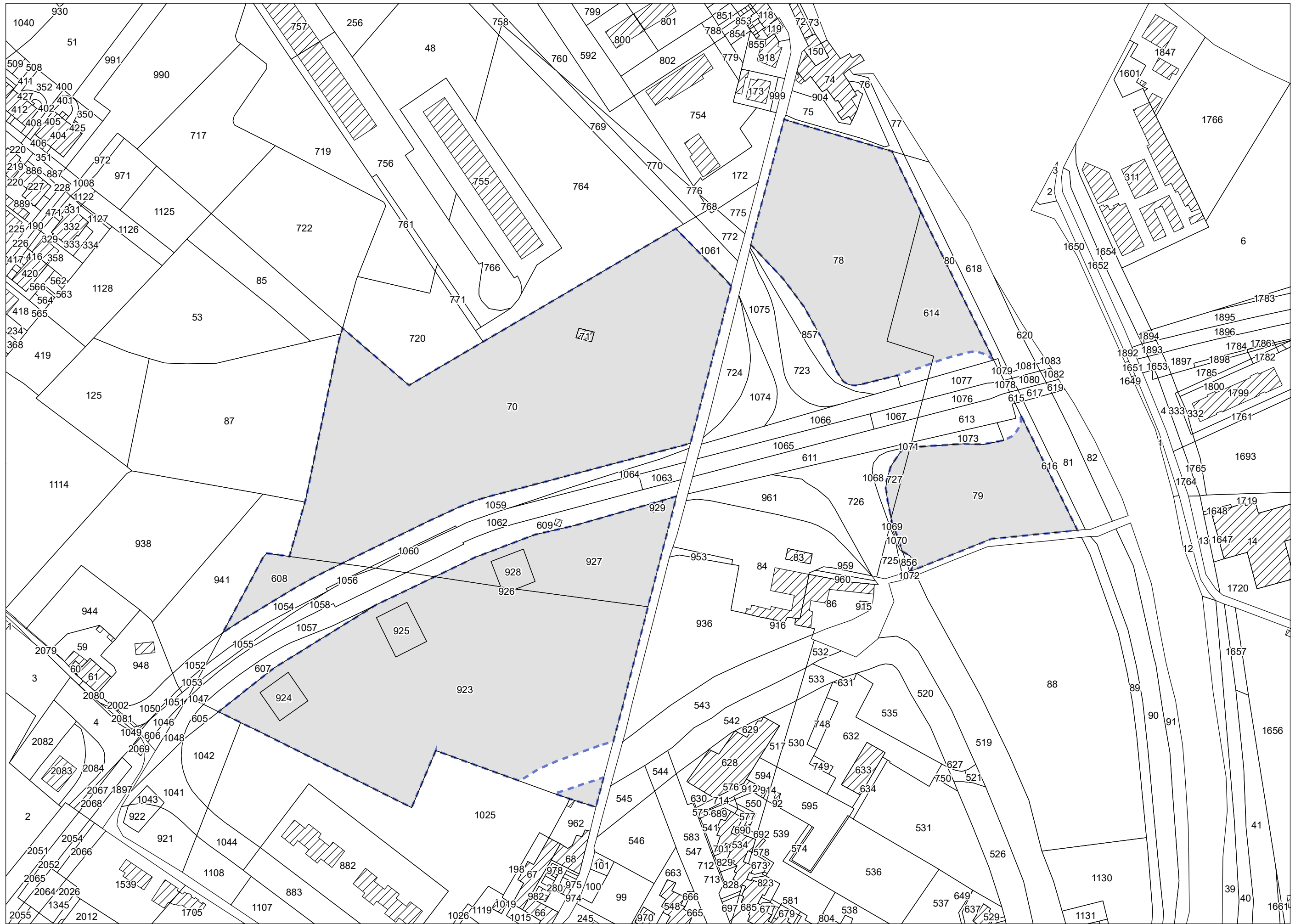
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
--------------------------------	---------------------------------------

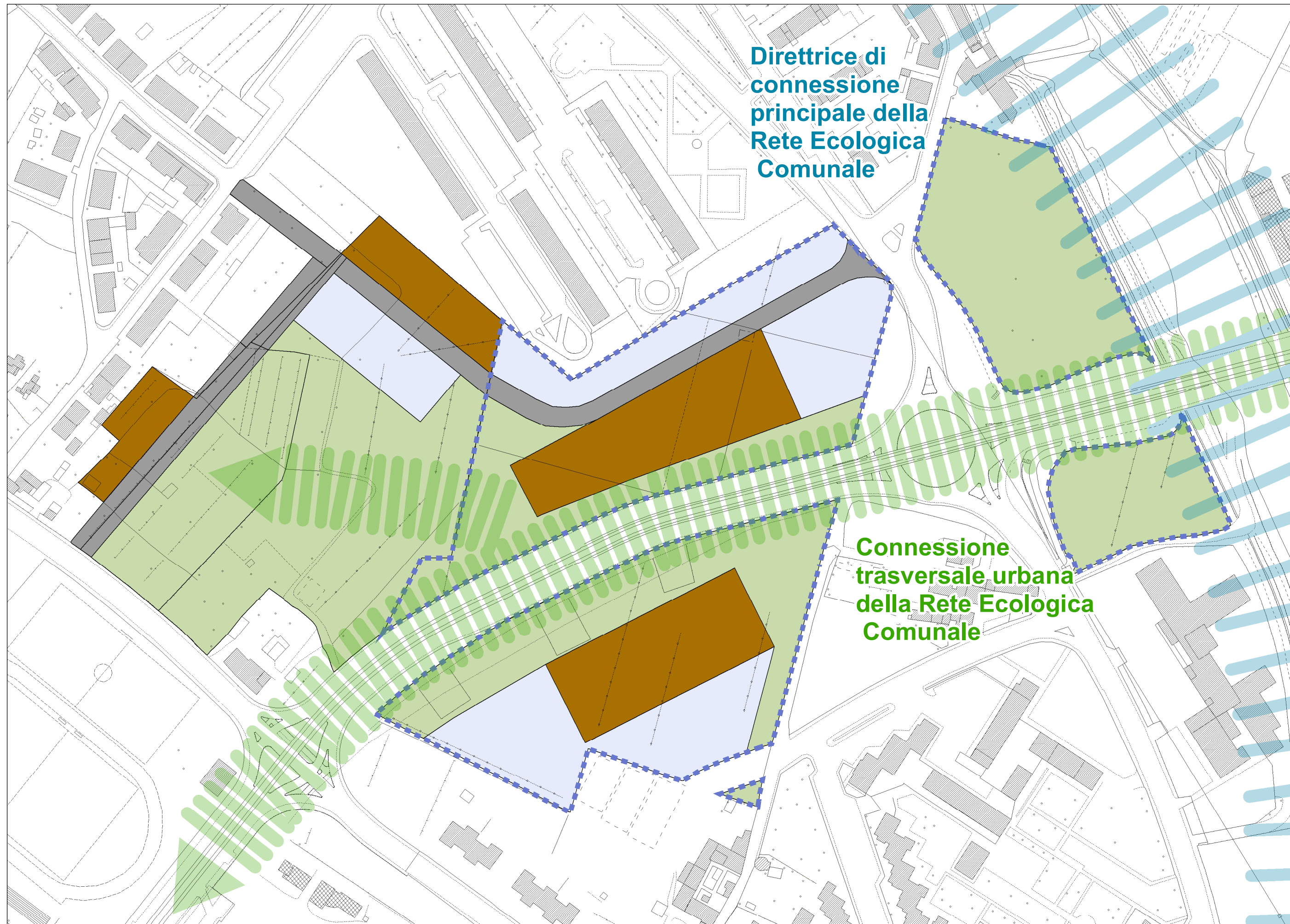
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<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"> - viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - 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 e Classe 12, secondo le diverse tipologie. Su di essi sono ammessi, rispettivamente, gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102 ed all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) 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; - edificio/i commerciale/i per medie strutture di vendita, se realizzato come fabbricato/i a sé stante: Classe 12. Su di esso/i si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--







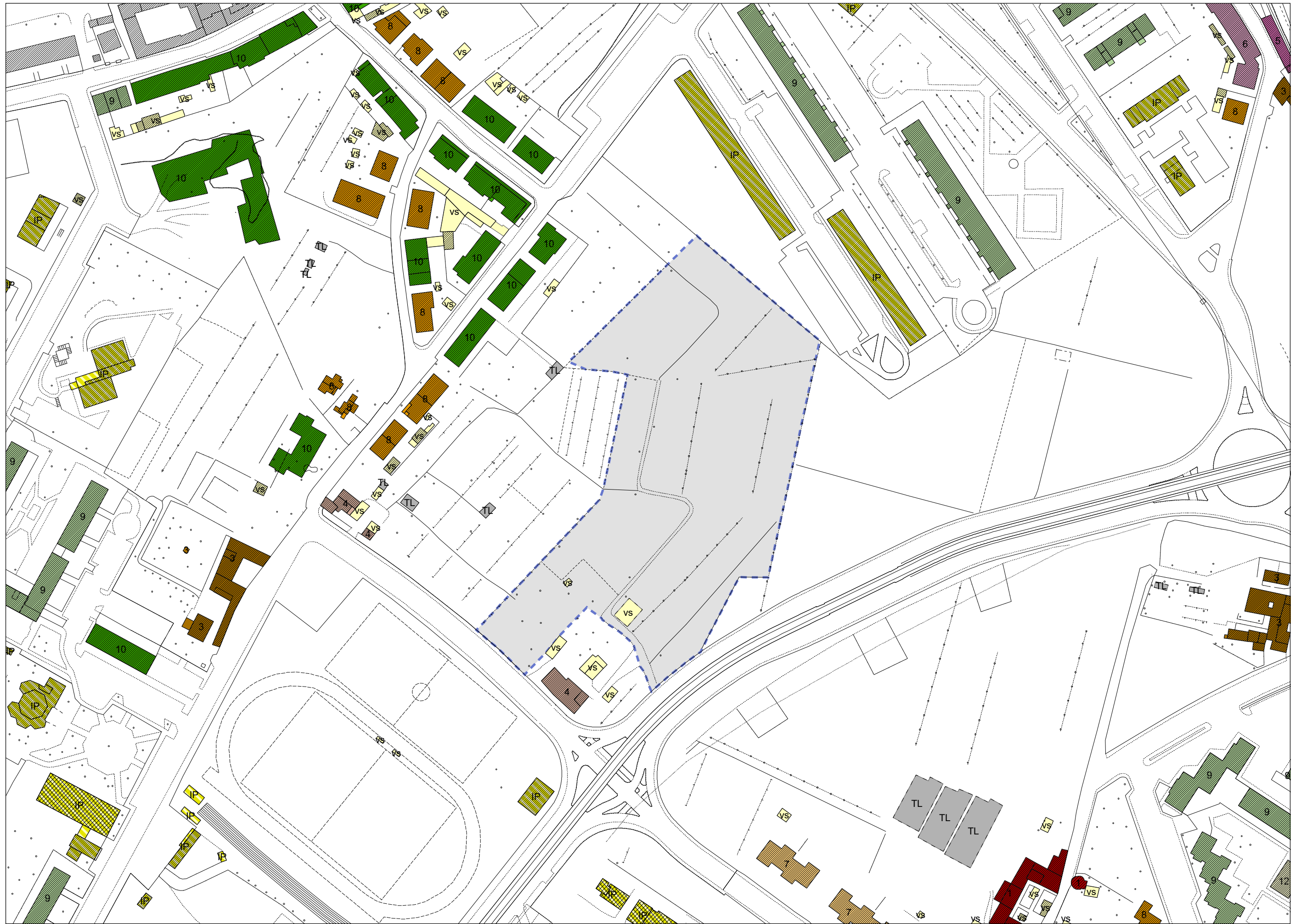
**Direttrice di
connessione
principale della
Rete Ecologica
Comunale**

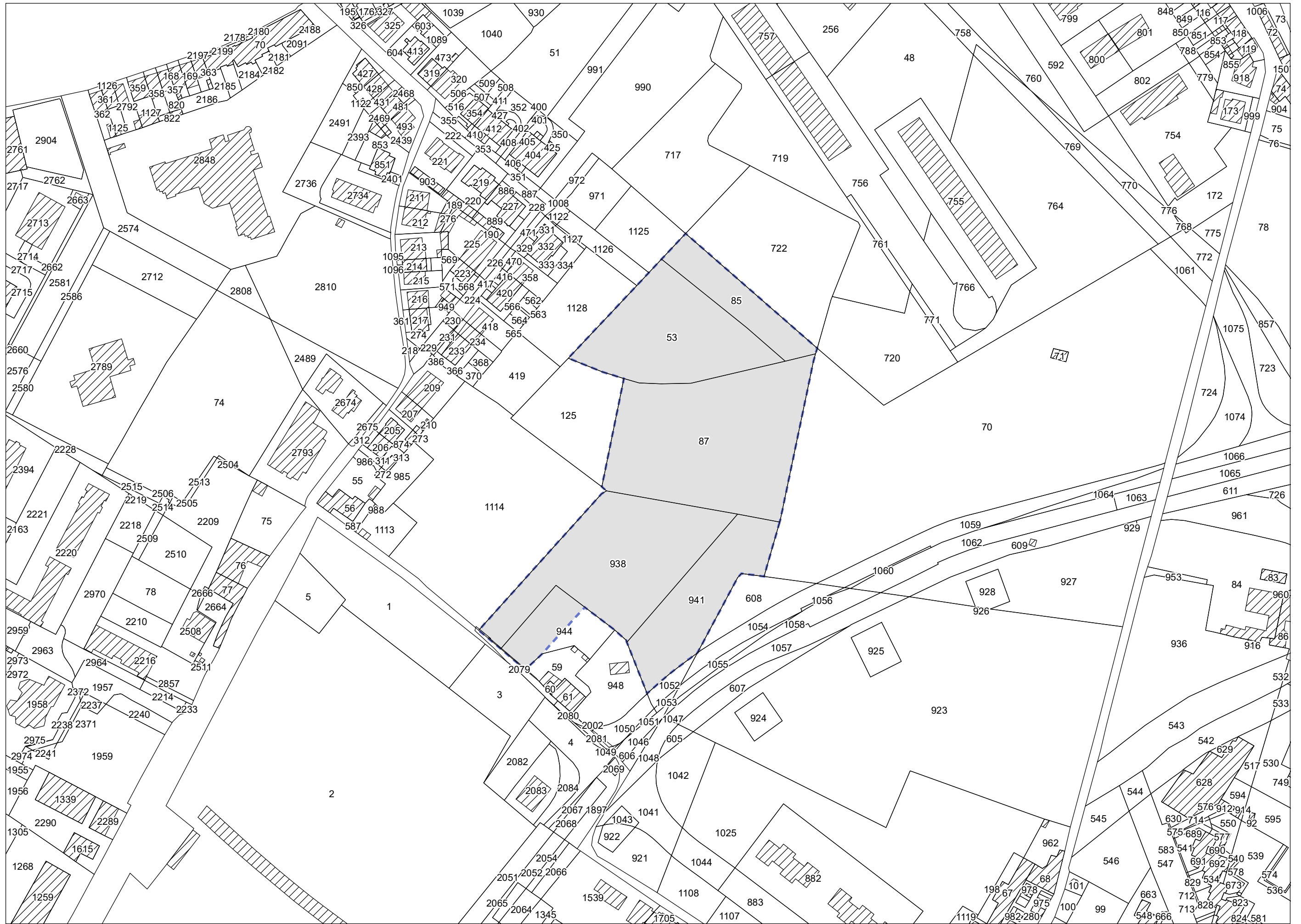
**Connessione
trasversale urbana
della Rete Ecologica
Comunale**

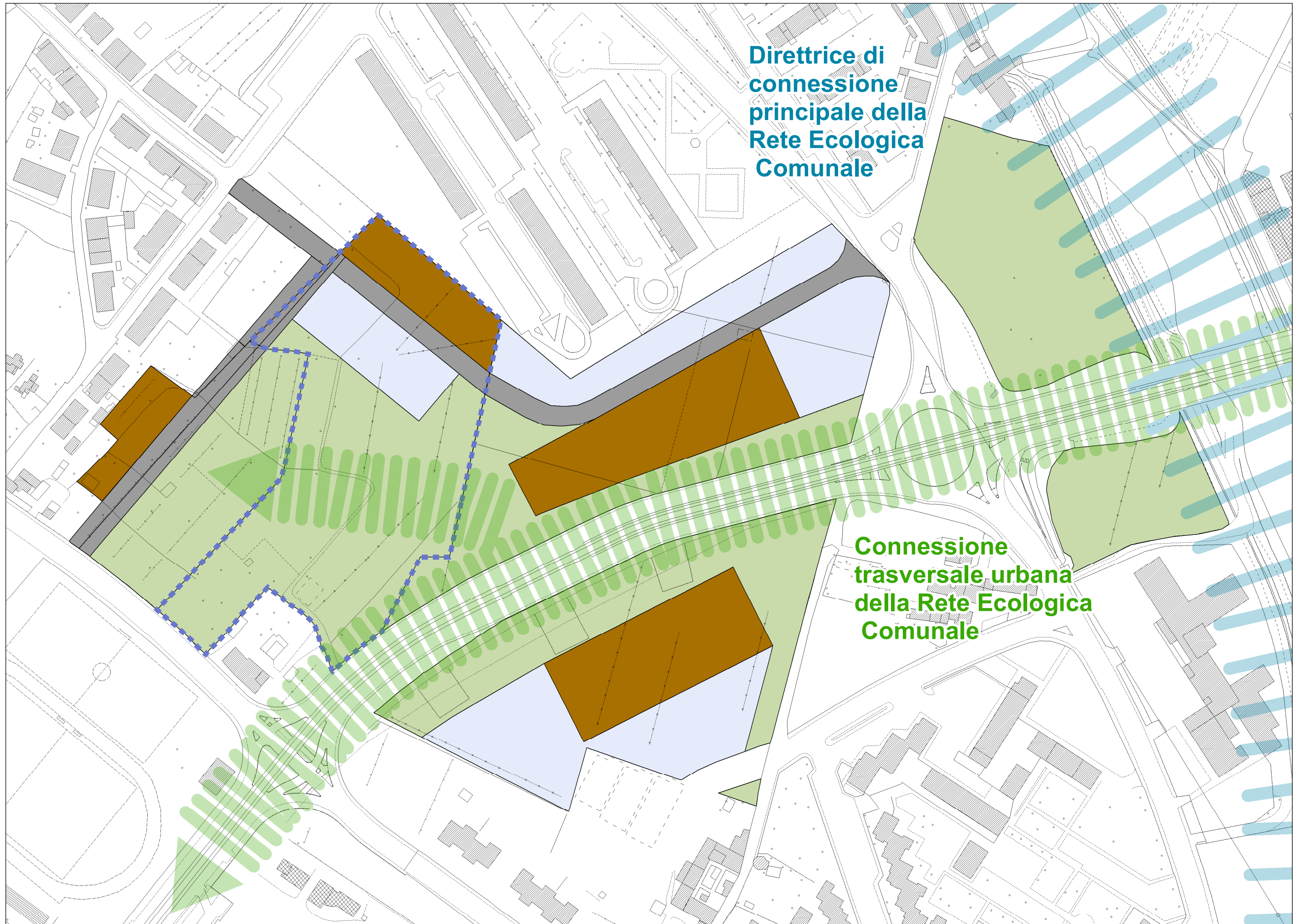
<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d-bis VIA GIOVANNI PRATI (prosecuzione) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <hr/> <p>residenza: mq 1.800 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p> <p>Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale // "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) nelle aree a destinazione pubblica dovranno essere previsti spazi con vegetazione arborea e arbustiva capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana").</p> <p>La progettazione del complesso edilizio tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Ampia area inedita situata sul lato nord due lati del Viale Aldo Moro, in adiacenza alla fermata della tramvia. L'edificato che la circonda, assai eterogeneo, costituisce un margine urbano morfologicamente disarticolato, 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>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi nelle aree centrali del capoluogo, mediante realizzazione di un intervento di completamento con destinazione d'uso residenziale o mista, concorrente alla definizione morfologica dell'immagine urbana, con particolare riferimento al tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante; - integrazione della rete viaria urbana e della dotazione di parcheggi pubblici nel quadrante di riferimento, anche ai fini dello scambio intermodale con la tramvia; - acquisizione al patrimonio comunale di ampie aree destinabili ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 25.000 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 1.800 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo 3 - superficie fondiaria (SF) max del lotto urbanistico destinabile all'edificazione privata: mq 3.200 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo); - (limitatamente al piano terreno del nuovo complesso edilizio): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza. 		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento - soggetto a Progetto Unitario convenzionato, elaborato nel rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla definizione morfologica dell'immagine urbana nelle aree centrali del capoluogo, concorrendo in particolare alla qualificazione del tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante. A tal fine il progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio con tipologia in linea, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p>		
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.. 		
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutta la superficie dell'area di trasformazione non individuata dal Progetto Unitario come lotto urbanistico destinato all'edificazione privata (mq 21.800 circa complessivi da cedere); b) realizzazione contestuale delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: <ul style="list-style-type: none"> - integrazione della viabilità pubblica all'interno dell'area di trasformazione (prosecuzione di Via Giovanni Prati), compresa eventuale integrazione dei percorsi ciclabili per interconnessione con i tracciati esistenti o di previsione; - realizzazione di parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette) in misura superiore ai minimi dovuti per legge, collocati in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia; - eventuale realizzazione spazi di verde pubblico all'interno dell'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata, da corrispondersi - mediante monetizzazione - in sede di rilascio dei titoli abilitativi.</p>		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso. Per gli eventuali esercizi commerciali e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12.</p>		

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.</p>		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - pertinenze paesistiche (art. 57) 		
DISCIPLINE SPECIALI	<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 Piano Operativo.</p>		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono presenti due volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico che può raggiungere localmente anche 1,30 ml circa (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,03 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all' art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Progetto Unitario, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove edificazioni rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre gran parte della zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), 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), h), i), j), l), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - viabilità integrativa o di penetrazione (pubblica o ad uso pubblico): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - parcheggi pubblici, verde pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - altre aree a destinazione pubblica di proprietà comunale (eventuali): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 86); - area di sedime del nuovo complesso edilizio e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo complesso edilizio con destinazione d'uso interamente o prevalentemente residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







**Direttrice di
connessione
principale della
Rete Ecologica
Comunale**

**Connessione
trasversale urbana
della Rete Ecologica
Comunale**

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d-ter VIUZZO DELLA MARZOPPINA (loc. 'Gli Allori') INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 residenza: mq 800 SE
DESCRIZIONE	Lotto ineditato posto in posizione retrostante all'edificato residenziale di Via Ippolito Nievo, a breve distanza da Viuzzo della Marzoppina.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi nelle aree centrali del capoluogo, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale concorrente alla definizione morfologica dell'immagine urbana, con particolare riferimento al tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante; - integrazione della rete viaria urbana nel quadrante di riferimento; - acquisizione al patrimonio comunale di aree destinabili ad attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 11.850 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 800 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.	
DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento - subordinato al rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla definizione morfologica dell'immagine urbana nelle aree centrali del capoluogo, concorrendo in particolare alla qualificazione del tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante. A tal fine il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) posto in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale // "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) nelle aree a destinazione pubblica dovranno essere previsti spazi con vegetazione arborea e arbustiva capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana"). L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata: - alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della part. 125 e di porzione della part. 1114 del Fg. 67, destinate a sede stradale e ad attrezzature e servizi di interesse pubblico; - alla contestuale realizzazione del tratto di strada frontistante il lotto destinato all'edificazione privata, fino all'intersezione con il Viuzzo della Marzoppina. E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di ulteriori interventi di interesse pubblico all'interno, in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - pertinenze paesistiche (art. 57)
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 Piano Operativo.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono presenti due manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3 - I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già in fase di elaborazione del progetto si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico che può raggiungere anche 1,00 ml circa nella porzione più a nord, diminuendo progressivamente verso il Viale Aldo Moro (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,01 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove edificazioni rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade completamente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre la porzione nord-est della zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.</p>		

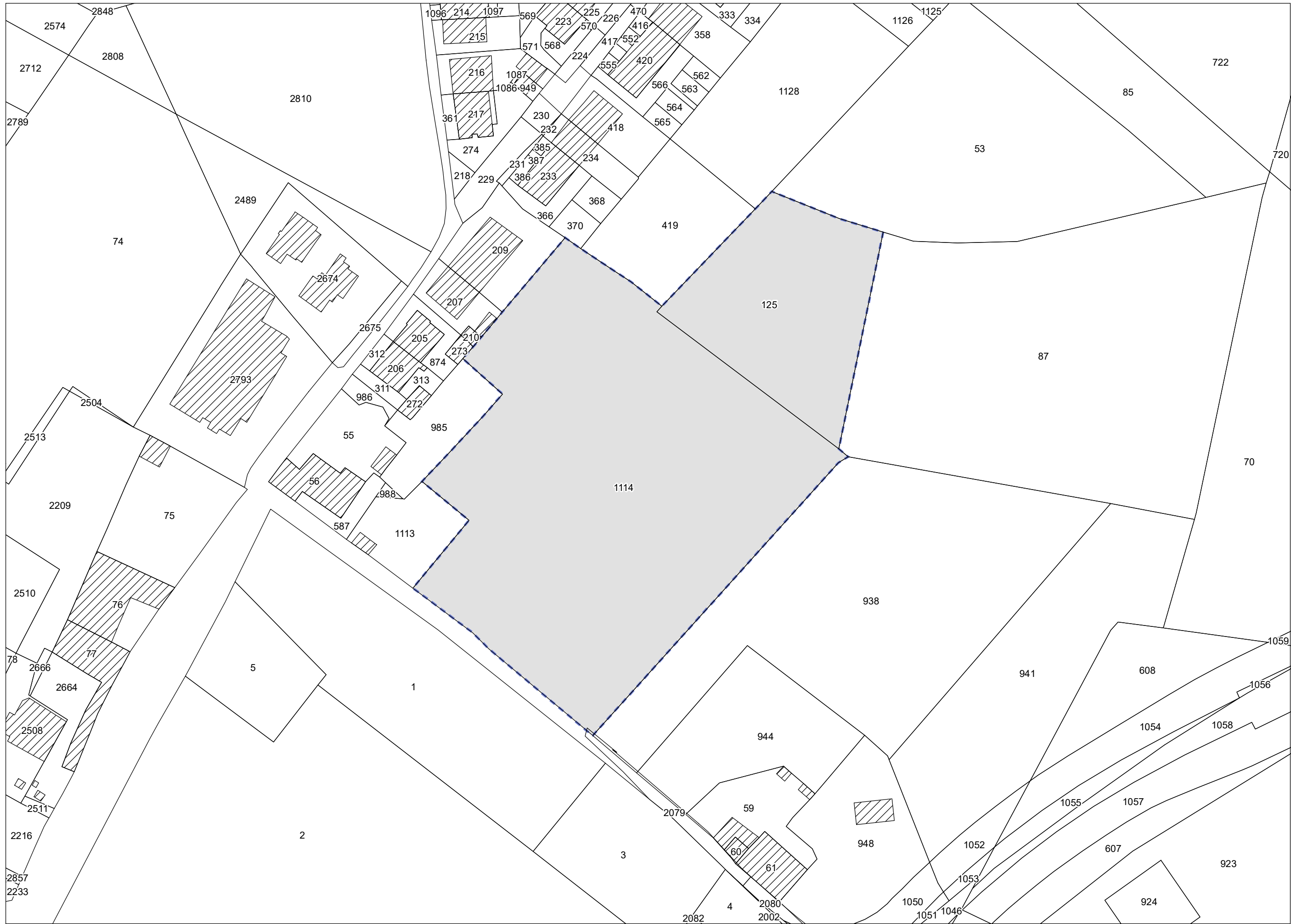
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - parcheggi e verde pubblico o ad uso pubblico (eventuali): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - altre aree a destinazione pubblica di proprietà comunale: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 86); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---

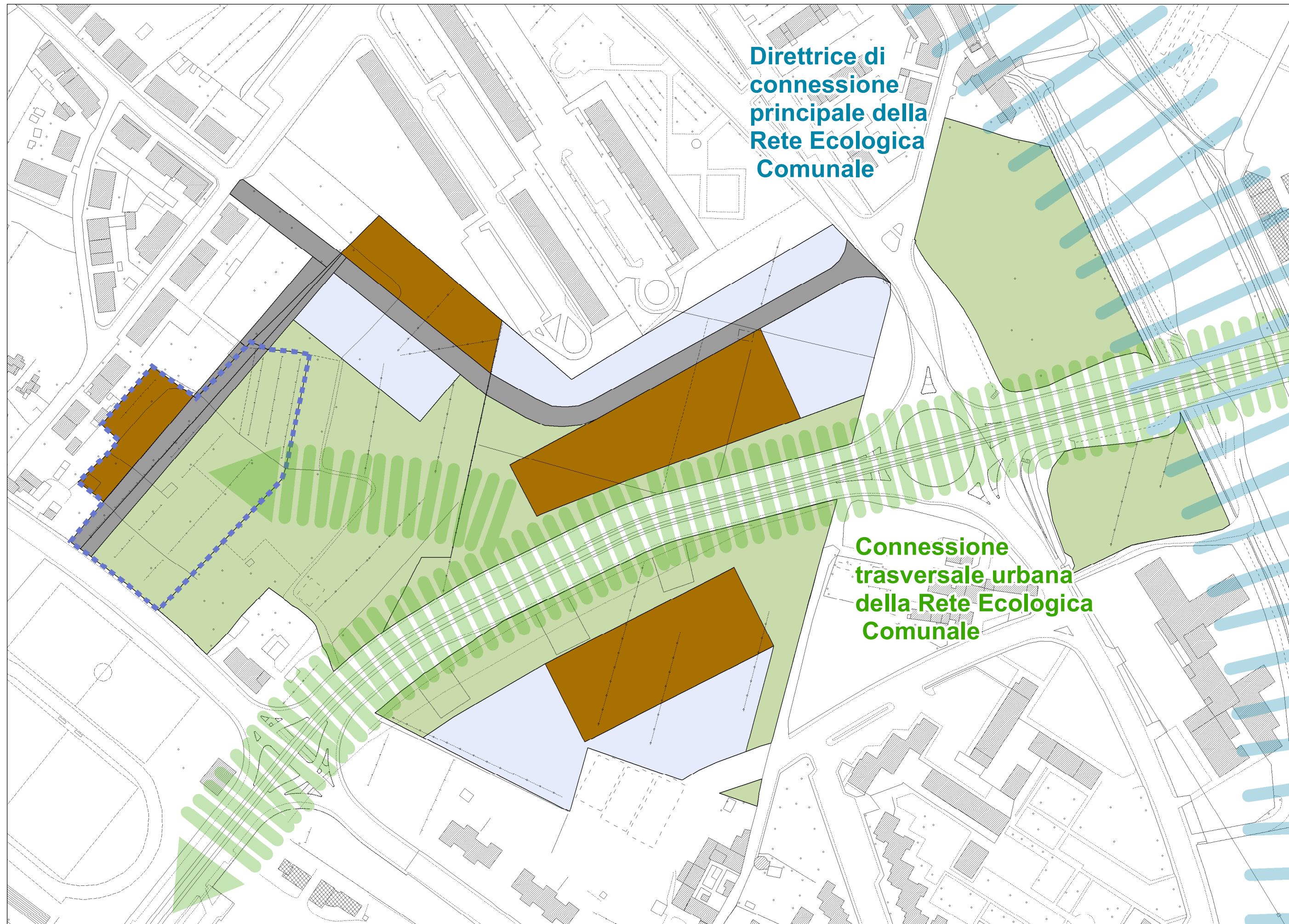
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e) (per la lettera 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 realizzazione di ogni opera necessaria a garantire la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), l), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione
--------------------------------	---

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedito ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110.
---	--







**Direttrice di
connessione
principale della
Rete Ecologica
Comunale**

**Connessione
trasversale urbana
della Rete Ecologica
Comunale**

<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04d-quater VIUZZO DELLA MARZOPPINA INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <hr/> <p>residenza: mq 800 SE</p>	<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla contestuale realizzazione del tratto di strada posto in prosecuzione della Via Salvemini, a partire dall'intersezione con il Viuzzo della Marzoppina, per la parte ricadente nell'area di proprietà; - alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione della part. 1025 del Fg. 67 destinata a sede stradale, nonché delle partt. 921, 922 e 1108 del medesimo Fg. 67 destinate a verde pubblico. <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di ulteriori interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Lotto ineditato di modeste dimensioni posto all'intersezione tra Viuzzo della Marzoppina e Viale Aldo Moro.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi nelle aree centrali del capoluogo mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - integrazione della rete viaria urbana nel quadrante di riferimento. 		
<p>SUPERFICIE FONDIARIA</p>	<p>SF = mq 7.550 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 800 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p>		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento - subordinato al rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla definizione morfologica dell'immagine urbana nelle aree centrali del capoluogo. A tal fine il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) prospettante sul Viuzzo della Marzoppina, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato adiacente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale.</p> <p>Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p> <p>La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>		
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'artt. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.</p>		
<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) 		
<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>		
<p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p>	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi sono presenti 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.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già in fase di progetto si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico che può raggiungere anche i 70 cm nella porzione più a nord (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,88 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade completamente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre l'intera zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.</p>		

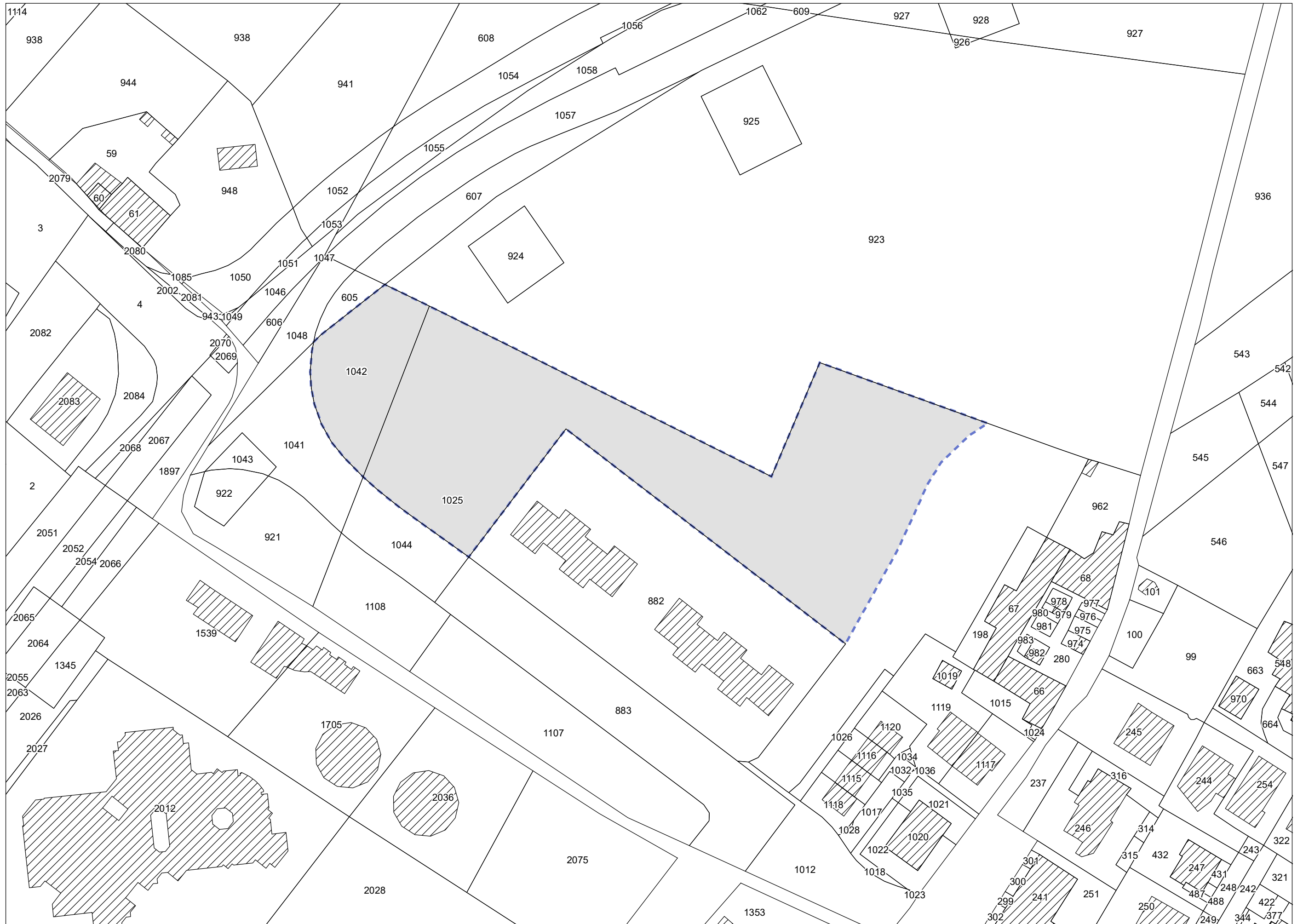
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), d, e) (per la lettera e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), l), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione
--------------------------------	---

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedito ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110.
---	---





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04e VIA VIVALDI/ VIA DELL'ACCIAIOLO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <hr/> <p>residenza: mq 6.000 SE</p>
---	---

DESCRIZIONE	<p>Ampia area inedita 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>
--------------------	--

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - realizzazione di nuova edificazione residenziale (con funzioni complementari); - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per interventi di interesse pubblico; - reperimento di risorse per la programmazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 23.000 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 6.000 (ivi compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché eventuali unità immobiliari ad uso terziario/direzionale) <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) 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"> - residenza - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - 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)
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<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>Il nuovo insediamento definito dal Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - comprende ampi spazi pubblici, con adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo; - 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. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) 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 (SU) 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>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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"> - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale - oltre alle aree destinate alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici - di una porzione di terreno della superficie minima di mq 7.600, in posizione adiacente alla Caserma dei Carabinieri, per futuri interventi di interesse pubblico; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
---------------------------------	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<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"> - 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 ad attrezzature e spazi pubblici, verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici. <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 degli atti abilitativi sono subordinati 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>
--	--

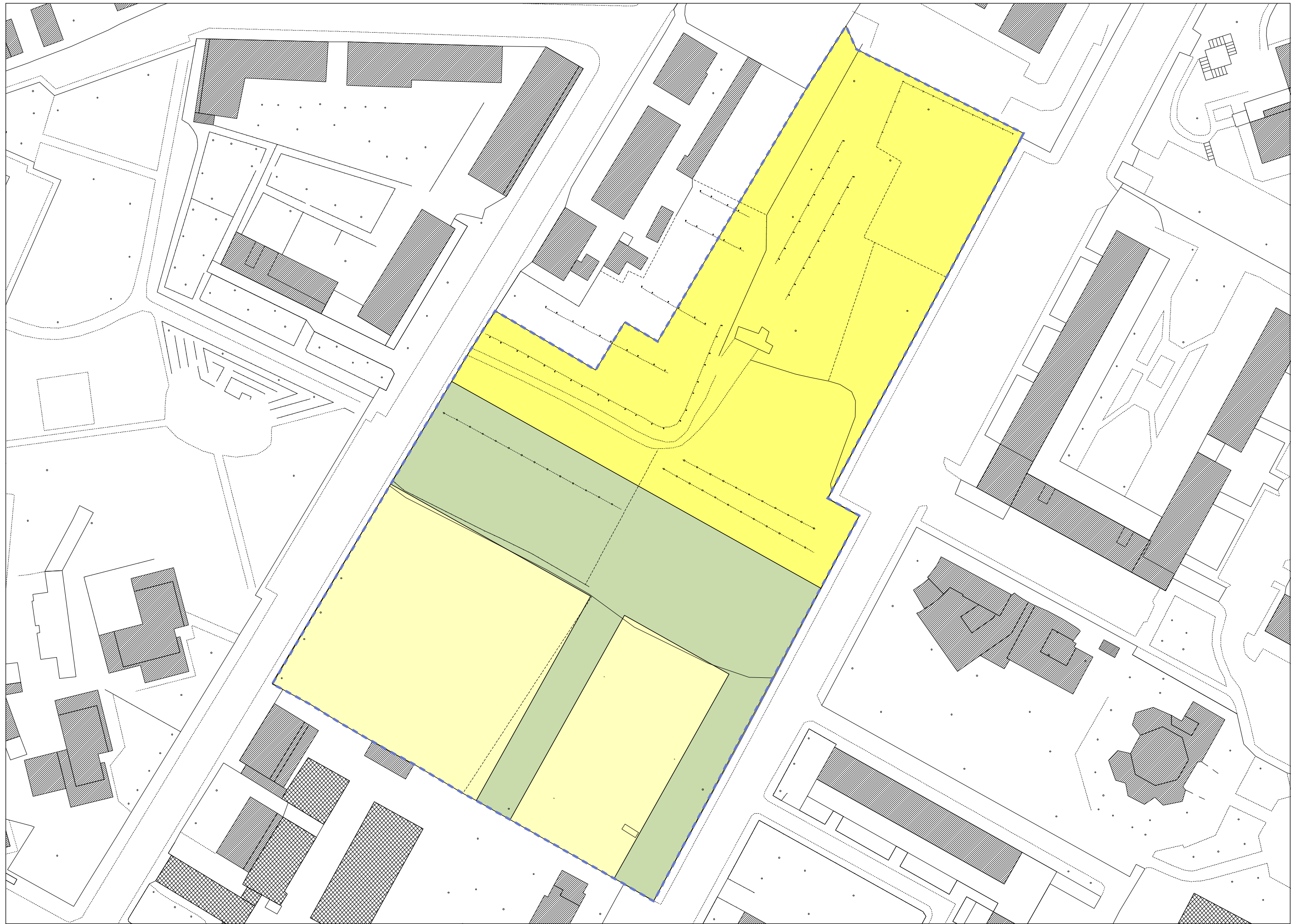
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	La presente area di trasformazione è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali nella misura del 3% della superficie edificabile (SE) residenziale realizzata, da corrispondersi - mediante monetizzazione - in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso. Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato 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 aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	Fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno di 7.600 mq in precedenza specificata, 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 comunemente: - spazi pubblici (o ad uso pubblico) con percorsi pedonali e ciclabili e verde di corredo in misura non inferiore a mq 6.000. 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; - parcheggi pubblici in misura non inferiore a mq 800; - realizzazione di porzione di viabilità di collegamento tra Via Vivaldi e Via Rialdoli nel tratto adiacente a Via Vivaldi; - 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, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)
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 Piano Operativo.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Gli interventi di trasformazione dovranno in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e connotarsi come progetti rispondenti a criteri di integrazione paesaggistica.

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Piano Attuativo si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di 55 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 41,51 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e), h), i), j), nonché all'art. 35.		
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	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 dell'elaborato denominato "Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano", costituente parte integrante del presente Piano Operativo.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata		

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificato ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 119). Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<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"> - verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - altre aree di proprietà pubblica: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - 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 direzionali o terziarie): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini residenziali delle unità immobiliari ad uso direzionale, terziario, commerciale o di servizio; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04f VIA IPPOLITO NIEVO (interno) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4 residenza: mq 750 SE
DESCRIZIONE	Lotto ineditato di modeste dimensioni posto in posizione retrostante all'edificato residenziale di Via Ippolito Nievo.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi nelle aree centrali del capoluogo, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale concorrente alla definizione morfologica dell'immagine urbana, con particolare riferimento al tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante; - integrazione della rete viaria urbana nel quadrante di riferimento.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 2.300 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 750 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo 3 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza	
DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento - subordinato al rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla definizione morfologica dell'immagine urbana nelle aree centrali del capoluogo, concorrendo in particolare alla qualificazione del tessuto edificato posto in diretta relazione con l'ampia area a destinazione pubblica frontistante. A tal fine il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) con tipologia in linea, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	

CONTRIBUTO STRAORDINARIO	La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione della part. 1128 del Fg. 67 destinata a sede stradale. E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49)
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 Piano Operativo.

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 70 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,01 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade completamente all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre una piccola porzione della zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.</p>		

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e) (per la lettera 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 realizzazione di ogni opera necessaria a garantire la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), l), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione
--------------------------------	---

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	--





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05a LARGO SPONTINI</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E RIDEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 1.450 SE</p>
DESCRIZIONE	<p>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.</p>	
FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, mediante definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi; - realizzazione di nuova edificazione residenziale, con funzioni complementari di interesse pubblico; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento. 	
SUPERFICIE TERRITORIALE	<p>ST = mq 3.500 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima per utilizzazioni di interesse privato: mq 1.450 <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) 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"> - residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio) <p>L'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio - con la sola eccezione dell'androne d'ingresso e del gruppo scala/ascensore di accesso ai piani superiori ad uso residenziale privato - deve essere a riservato a locali e spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale, destinati ad usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune.</p>	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi, definiti mediante un Progetto Unitario convenzionato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprendono un nuovo edificio/complesso edilizio posto in corretta relazione planoaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente e capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento; - contribuiscono in misura sostanziale alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, configurando spazi pubblici e/o ad uso pubblico caratterizzati da un'adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) 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 (SU) 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>	

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<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"> - realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base; - realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto ai posti auto pubblici presenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, in misura indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale a suo tempo prevista dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici adeguato alle esigenze dei residenti in loco; - realizzazione di spazi ad uso pubblico e verde pubblico e nella misura indicata dai competenti uffici dell'Amm./ne Comunale in fase di redazione del Progetto Unitario. <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>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)
DISCIPLINE SPECIALI	<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 Piano Operativo.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi è compreso solo un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - eventuali integrazioni della rete viaria: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - spazi pubblici e/o o ad uso pubblico (parcheggi e verde pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35.</p>
--	---

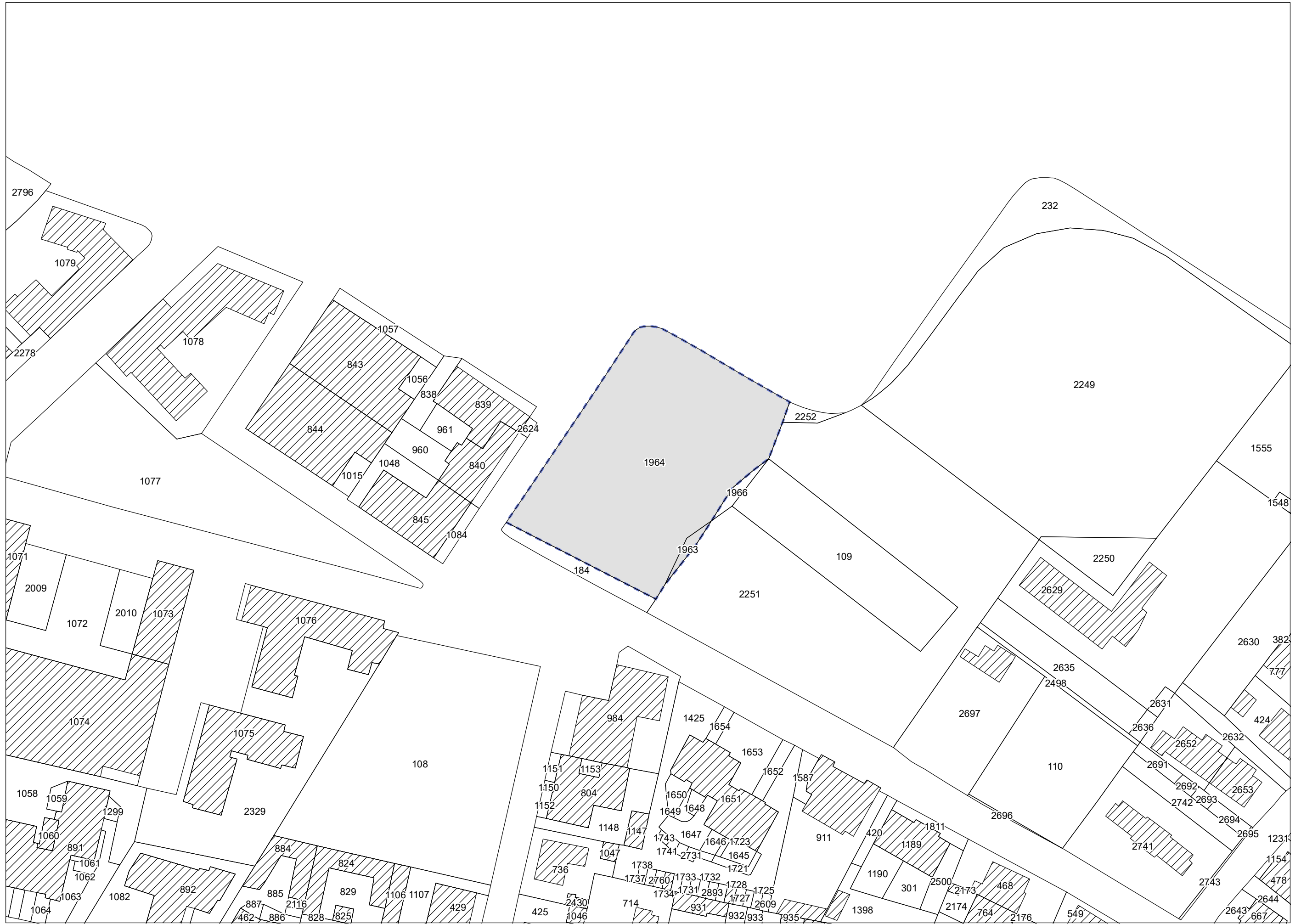
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato
--------------------------------	---------------------------------

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

NOTE	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. Convenzione urbanistica non stipulata entro il termine di validità quinquennale del previgente Regolamento Urbanistico.
-------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno ineditato di proprietà privata: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109..
---	---





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05b</p> <p>VIA DEL PANTANO</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 1.450 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area ineditata di medie dimensioni compresa tra Via del Pantano e Via Pacini, nel quartiere di Casellina, in un contesto caratterizzato in prevalenza da edifici residenziali multipiano di origine postbellica di modesta qualità estetica e costruttiva.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina, mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale concorrente alla definizione morfologica del margine urbano posto a confine con il territorio comunale di Firenze; - integrazione della dotazione di parcheggi pubblici, aree verdi e percorsi pedociclabili nel quadrante di riferimento. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 3.650 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 1.450 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo 3 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza 		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento - soggetto a Progetto Unitario convenzionato, elaborato nel rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla definizione morfologica del margine urbano prospettante sulla Via del Pantano, concorrendo altresì alla qualificazione del tessuto edificato e all'integrazione delle dotazioni pubbliche del quartiere di Casellina.</p> <p>A tal fine il progetto, oltre alle opere e/o attrezzature pubbliche di seguito specificate, prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) con tipologia in linea, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico, garantendo al contempo un adeguato filtro con alberature di alto fusto nella porzione del lotto posta a confine con l'adiacente casa colonica.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p> <p>La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>		
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione dell'area di trasformazione destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e di porzioni di terreno destinate ad adeguamenti stradali (mq 1.750 circa complessivi, corrispondenti all'intera part. 2594 ed a porzioni della part. 2796 del Fg. 8A); realizzazione contestuale, all'interno dell'area di trasformazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici (comprensivi di posti per motocicli e biciclette e verde di corredo) per una superficie minima di mq 900, con accesso da Via Pacini; - percorso pedo-ciclabile di collegamento tra Via Pacini e Via del Pantano; - spazi di verde pubblico, con relativi elementi di arredo, nelle residue porzioni a destinazione pubblica dell'area di trasformazione; - adeguamento della sezione stradale di Via del Pantano, compresa realizzazione di marciapiede e illuminazione pubblica; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di trasformazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <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>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire.</p> <p>La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.</p>		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p>		
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>La porzione dell'area di trasformazione destinata alla realizzazione di verde e parcheggi pubblici ricade in parte in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Il relativo progetto è pertanto soggetto alle disposizioni di cui all'art. 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili a tale intervento.</p>		

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione ricade interamente nelle 'aree con evidenze archeologiche' disciplinate dall'art. 47.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51)
---	---

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e) (per la lettera 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 realizzazione di ogni opera necessaria a garantire e/o migliorare la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), nonché all'art. 35.</p>
--	---

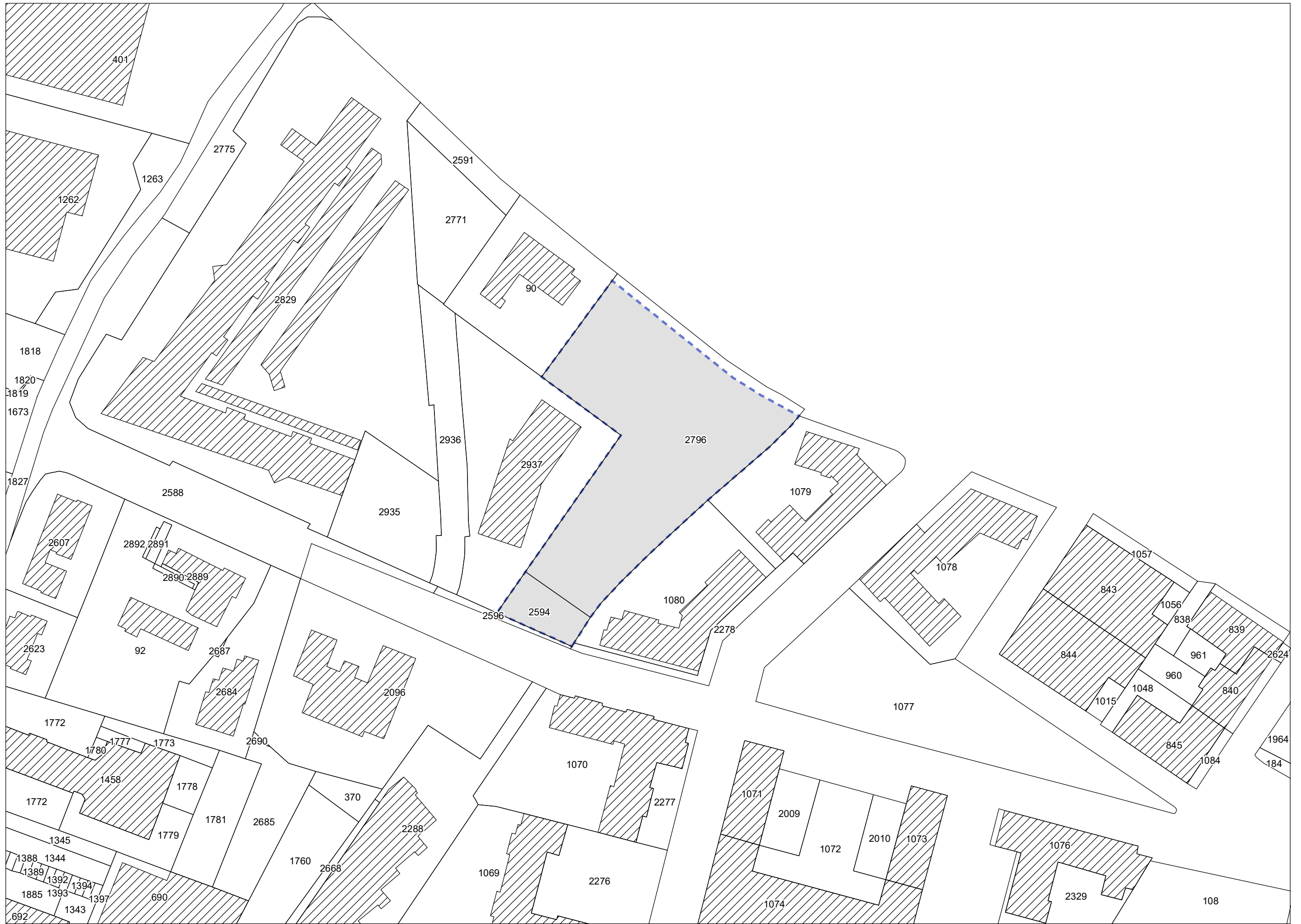
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato
--------------------------------	---------------------------------

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, percorsi pedo-ciclabili: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





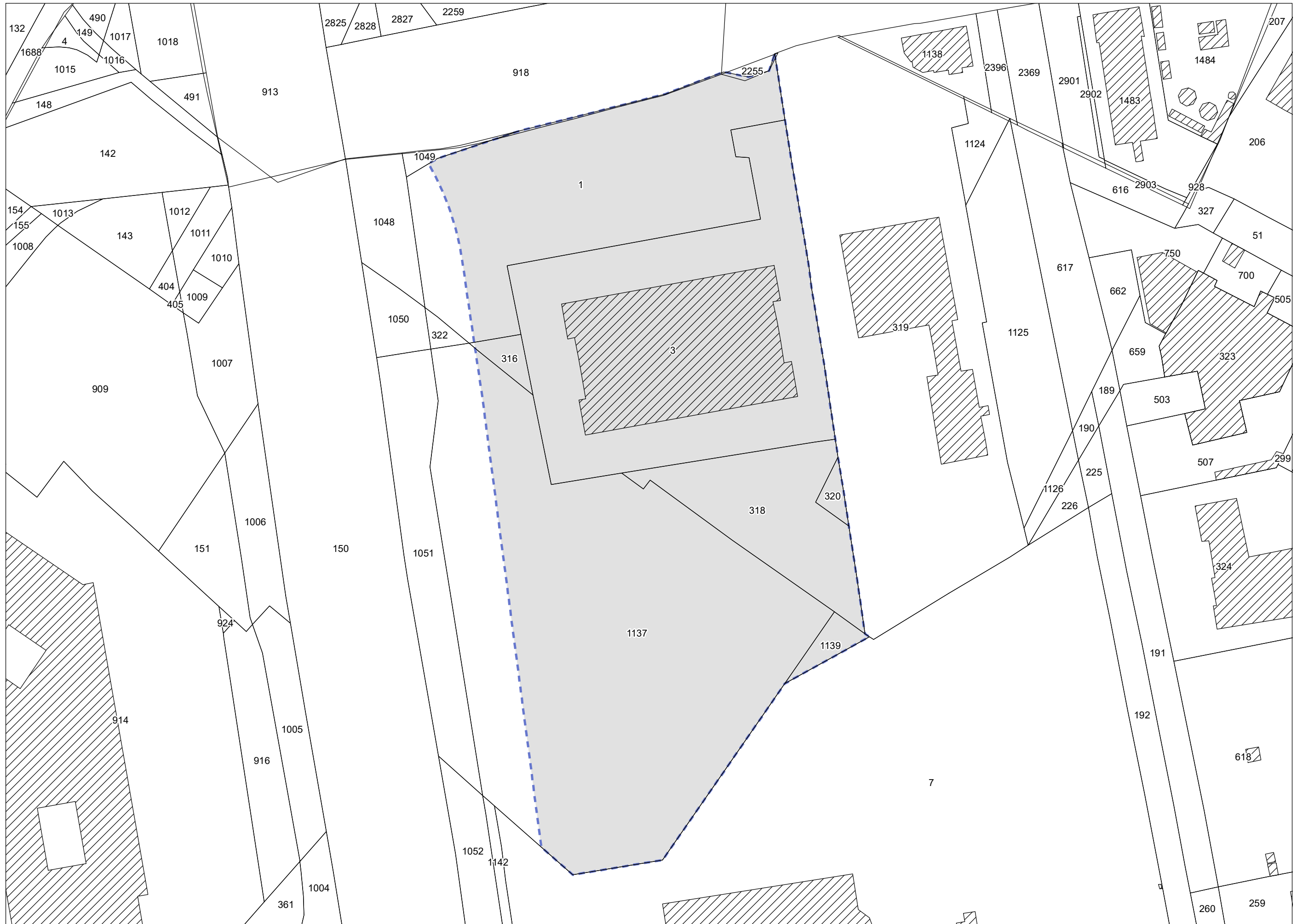
<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05c</p> <p>VIA DI CASELLINA (pressi cavalcavia)</p> <p>NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività produttive: mq 6.000 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Lotto di terreno a destinazione produttiva posto in adiacenza all'Autostrada A1, in corrispondenza del cavalcavia Via I. Newton / Via di Casellina / Via A. Ponchielli, in un contesto caratterizzato in maniera pressoché esclusiva dalla presenza di edifici a destinazione industriale o artigianale. All'interno del lotto è presente un edificio produttivo di recente costruzione.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nella zona di Via Don Perosi / Via Ponchielli. 	
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 19.300 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima aggiuntiva (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 6.000 - altezza degli edifici (Hmax): ml 9,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali <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"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>L'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n. 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle legittimamente presenti nell'area di trasformazione alla data di adozione del presente Piano Operativo.</p> <p>Sull'edificio esistente di Classe 12 sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari.</p>	
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento - subordinato al rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce nel suo complesso alla caratterizzazione e qualificazione dei tessuti produttivi che fiancheggiano il tracciato autostradale. Il nuovo edificio, progettualmente coordinato con l'edificio esistente (per il quale sono ammessi anche interventi finalizzati alla complessiva riconfigurazione dell'involucro esterno) deve dare luogo ad un complesso edilizio unitario, compositivamente omogeneo e qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>	

<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento delle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> realizzazione contestuale, all'interno dell'area di trasformazione - in posizione adiacente al cavalcavia autostradale - di un parcheggio pubblico (o ad uso pubblico, secondo le indicazioni dell'Amm./ne Comunale), con relativo verde di corredo, per una superficie minima di mq 4.000; in caso di realizzazione di parcheggio pubblico, cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno di cui alla lettera a). <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate; - è garantita mediante stipula di convenzione, con la quale, ferme restando le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione, sono stabilite le modalità di realizzazione, utilizzazione e di manutenzione del parcheggio e del relativo verde di corredo. In caso di realizzazione di parcheggio ad uso pubblico è consentita la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in luogo della convenzione. <p>Devono essere in ogni caso collocate all'esterno della recinzione che delimita il lotto privato le porzioni di terreno destinate al prolungamento del tracciato tramviario ed alle dotazioni di corredo al medesimo.</p>
<p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio dei titoli abilitativi.</p> <p>La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.</p>
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p>
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento dovrà concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare una elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione dei provvedimenti ministeriali di tutela. Il nuovo complesso edilizio, in particolare, dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, valorizzando i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale, senza compromettere la leggibilità dei quadri naturali da essa percepibili.</p>

	La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	Né l'area di trasformazione di cui trattasi né le aree adiacenti sono interessate da componenti identitarie del patrimonio territoriale.		
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 Piano Operativo.		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è presente un edificio di Classe 12, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), 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), l), nonché all'art. 35.</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo		
NOTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è presente un edificio produttivo realizzato con Concessione Edilizia n. 49/2003, rilasciata in data 29.10.2003.		

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la sottoscrizione della relativa convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio esistente, relativi spazi di pertinenza e ulteriori porzioni inedificate del lotto: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio produttivo esistente: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione del Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio preesistente e nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05d VIA DI CASELLINA NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività produttive: mq 500 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</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 recenti 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 localmente fenomeni di degrado tipici dei margini periurbani.</p>	
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e definizione degli assetti insediativi nelle aree adiacenti al deposito della tramvia. 	
<p>SUPERFICIE FONDIARIA</p>	<p>SF = mq 1.950 circa</p>	
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 500 - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00 - indice di copertura (IC): max 40% <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"> - 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 terziarie o direzionali autonome (e relativi spazi di corredo) <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali o terziarie autonome non può superare il 30% della SE totale consentita.</p>	
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento, subordinato alle condizioni dettate dalla presente scheda, contribuisce alla definizione degli assetti insediativi del comparto produttivo presente in adiacenza al deposito della tramvia. A tal fine il progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevede un'edificazione caratterizzata da un buon livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifica documentazione che evidenzia il corretto inserimento dell'intervento nel contesto, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, fornendo anche indicazioni di dettaglio relative alle sistemazioni esterne previste. <p>L'intervento può determinare la realizzazione di una sola unità immobiliare a destinazione produttiva.</p>	

<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione della part. 753 del Fg. 11 destinata a sede stradale (100 mq circa da cedere, salvo verifiche di maggior dettaglio).</p> <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p>		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p>		
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di trasformazione di cui trattasi.</p>		
<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - ambiti perifluviali (art. 55) 		
<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>		
<p>PERICOLOSITA'</p>	<p>geologica</p> <p>G.2</p>	<p>idraulica</p> <p>I.2</p>	<p>sismica</p> <p>S.3</p>
<p>FATTIBILITA'</p>	<p>Fg.2</p>	<p>Fi.2</p>	<p>Fs.3</p>
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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).</p>
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione
DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione applicano le disposizioni di cui all'art. 120, relative al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 116); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





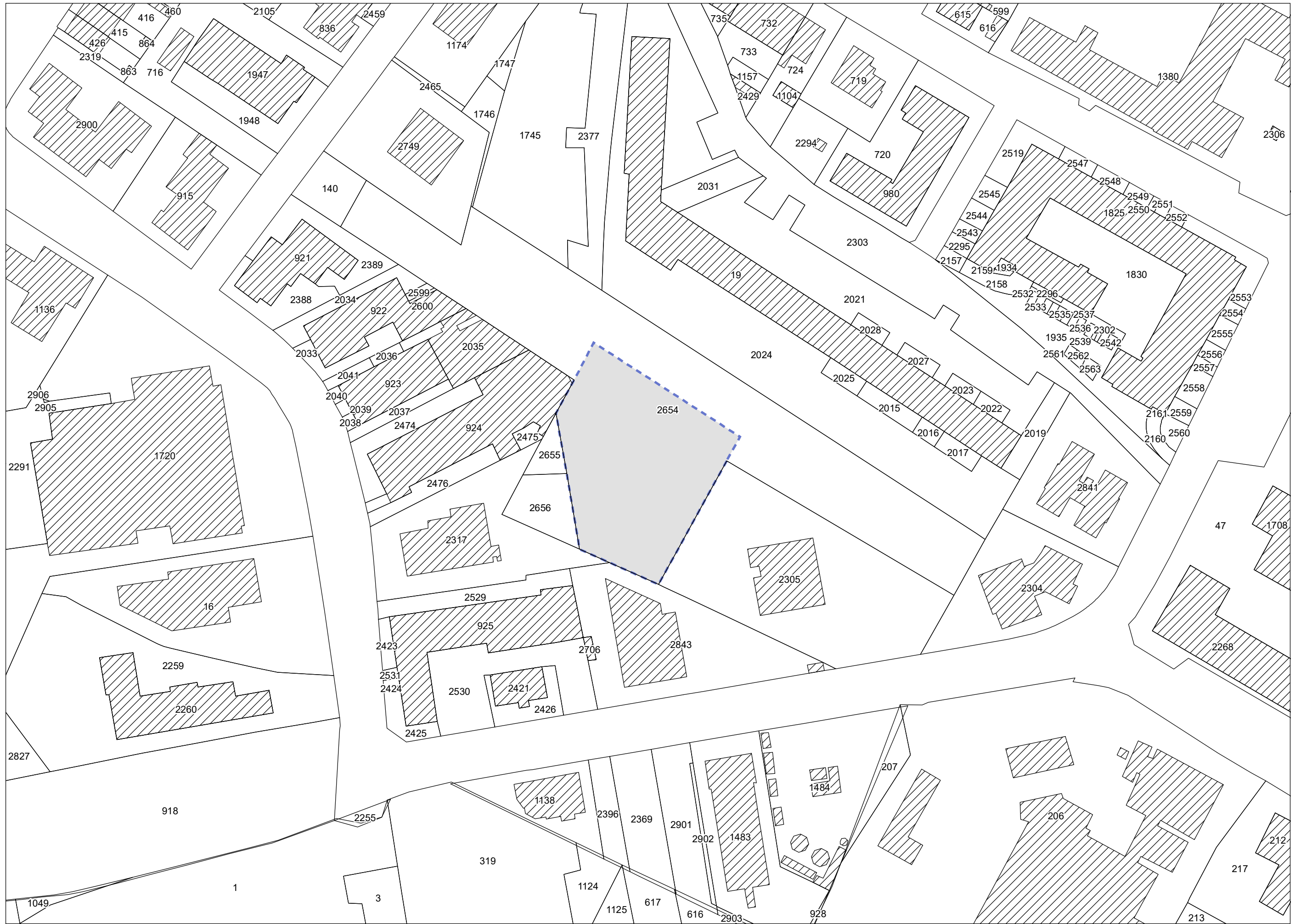
AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05e VIA G.B. PERGOLES (interno) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5 residenza: mq 1.450 SE
DESCRIZIONE	Area ineditata di piccole dimensioni accessibile mediante prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, nel quartiere di Casellina, in un contesto caratterizzato dalla compresenza di stabilimenti produttivi e fabbricati residenziali multipiano di origine postbellica, di modesta qualità estetica e costruttiva.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina, mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale; - integrazione della dotazione di aree verdi, percorsi pedo-ciclabili e parcheggi pubblici nel settore urbano di riferimento.	
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 2.200 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 1.450 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo 3 - indice di copertura (IC): max 30% Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza	
DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento - soggetto a Progetto Unitario convenzionato, elaborato nel rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce alla qualificazione del tessuto edificato e all'integrazione delle dotazioni pubbliche del quartiere di Casellina. A tal fine il progetto, oltre alle opere e/o attrezzature pubbliche di seguito specificate, prevede la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) con tipologia in linea, posto in corretta relazione planaltimetrica con l'edificato esistente e qualitativamente caratterizzato dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. Il progetto 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 verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno sotto specificate; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle attrezzature e delle aree verdi, etc.	

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di tutte le seguenti condizioni: a) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla part. 2305 del Fg. 8 (mq 2.800 circa); b) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutte le porzioni della part. 2654 del Fg. 8 destinate alla realizzazione di integrazioni viarie, verde pubblico e percorsi ciclabili (mq 3.600 circa da cedere, salvo verifiche di maggior dettaglio); c) realizzazione contestuale, in adiacenza all'area di trasformazione, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche: - prolungamento del tratto interno di Via G.B. Pergolesi, secondo le indicazioni del Piano Operativo, ivi compresa la realizzazione di sottoservizi e parcheggi pubblici (minimo n. 20 posti auto effettivi); - tratti di percorsi pedo-ciclabili finalizzati alla creazione di una rete di collegamento tra Via Ponchielli, Via Giordano e Via Donizetti; - spazi di verde pubblico, con relativi elementi di arredo, nelle residue porzioni a destinazione pubblica adiacenti all'area di trasformazione. 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.
CONTRIBUTO STRAORDINARIO	La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire. Il contributo è assolto - in tutto o in parte - mediante cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno sopra specificate, senza conguagli a favore dell'avente titolo. Laddove il valore delle porzioni di terreno oggetto di cessione non raggiunga il 50% del maggior valore generato dalla nuova previsione urbanistica sulla porzione di terreno identificata come area di trasformazione, è dovuto all'Amm./ne Comunale il relativo conguaglio, da corrispondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area di trasformazione ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. L'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare elevata qualità architettonica e contribuire alla caratterizzazione e qualificazione del paesaggio urbano nel quartiere di Casellina, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione dei provvedimenti ministeriali di tutela.

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49)		
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 Piano Operativo.		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione di cui trattasi è presente un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e) (per la lettera 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 realizzazione di ogni opera necessaria a garantire la funzionalità del sistema fognario), h), i), j), nonché all'art. 35.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato		

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119 relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE 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 del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio) con destinazione d'uso residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06a* Località "PADULE"</p> <p>AREA PRODUTTIVA SPECIALE CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 6</p> <p>varie destinazioni: mq 85.400 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (comuni a tutte le Unità di Intervento)</p>	<p>Il progetto riferito a ciascuna Unità di Intervento - fatto salvo quanto di seguito specificato per l'Unità di Intervento n. 2 (Isola B) - definisce nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'assetto complessivo dell'Unità di Intervento; - la ripartizione delle diverse destinazioni d'uso previste; - la collocazione e configurazione dell'edificato, con le relative destinazioni funzionali; - gli elementi progettuali e gli standard qualitativi obbligatori da rispettarsi nella fase esecutiva. <p>Oltre alla destinazione d'uso per attività industriali e artigianali, è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - spazi espositivi, sale attrezzate per congressi e conferenze - deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (e rispettivi uffici) - attività commerciali all'ingrosso - attività commerciali al dettaglio (limitatamente a: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, fino ad un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita (SV) per ogni Unità di Intervento) - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - attività private di interesse collettivo o generale - attività pubbliche o di interesse pubblico <p>E' altresì ammessa, nei limiti dalla Sul consentita, la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>Per gli edifici o parti di essi con destinazioni d'uso industriale, artigianale, commercio all'ingrosso o commercio al dettaglio, l'altezza (Hmax) consentita è pari a ml 9,00. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.</p> <p>Per gli edifici o parti di essi destinati ad attività direzionali o terziarie, spazi espositivi e congressuali, attività private di servizio, attività di interesse pubblico o generale, è consentita un'altezza (Hmax) pari a ml 13,00.</p> <p>Ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) di pertinenza, ovvero rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei, il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità prescritti dalle vigenti norme può essere assicurato ricorrendo a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>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 Insedimenti 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, poi recepita nel 2007 dal primo Regolamento Urbanistico e confermata nel 2013 dal secondo Regolamento Urbanistico.</p> <p>In attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004 sono stati rilasciati titoli edilizi finalizzati alla realizzazione di un significativo numero di unità produttive a prezzo agevolato destinate all'insediamento di imprese artigiane in possesso dei particolari requisiti stabiliti dall'Amm./ne Comunale (Isola E e parte dell'Isola B).</p> <p>Buona parte delle previsioni di tale Piano Particolareggiato non hanno tuttavia trovato attuazione entro l'arco temporale della sua efficacia.</p>			
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricalibratura e riprogrammazione del comparto produttivo unitario definito dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004, ai fini della definizione degli assetti insediativi della zona; - adeguato standard qualitativo, sotto il profilo architettonico e funzionale, delle strutture edilizie destinate ad attività industriali e artigianali e dell'insediamento nel suo complesso, anche mediante inserimento di attività complementari e di supporto; - completamento delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto di cui trattasi. 			
<p>SUPERFICIE FONDIARIA</p>	<p>La nuova perimetrazione dell'area di trasformazione definita dal Piano Operativo corrisponde alle superfici fondiarie delle Isole A, B, C, D, E ed F del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004, al netto delle aree a destinazione pubblica già cedute all'Amm./ne Comunale per sedi stradali, verde pubblico e parcheggi.</p> <p>SF complessiva = mq 106.700 circa, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1 (Isola A): mq 25.000 circa - Unità di Intervento n. 2 (Isola B): mq 15.450 circa - Unità di Intervento n. 3 (Isola C): mq 25.000 circa - Unità di Intervento n. 4 (Isola D): mq 14.650 circa - Unità di Intervento n. 5 (Isola E): mq 25.000 circa - Unità di Intervento n. 6 (Isola F): mq 1.600 circa 			
<p>DISPOSIZIONI GENERALI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (comuni a tutte le Unità di Intervento)</p>	<p>E' prescritto il mantenimento dell'unitarietà delle soluzioni architettoniche relative al "guscio" delle Unità di Intervento nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (cioè la schermatura delle facciate rivolte verso l'esterno), per il quale deve essere permanentemente garantito l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale. Dal punto di vista plano-altimetrico i progetti relativi alle singole Unità di Intervento assicurano comunque coerenza sostanziale con le previsioni del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004.</p> <p>Non sono consentite soluzioni architettoniche (ivi comprese modifiche ai prospetti o alla sagoma degli edifici realizzati e/o in corso di realizzazione) con le quali siano introdotti elementi estranei o disarmonici tali da alterare il carattere unitario e coordinato dell'insediamento.</p>			
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle Unità di Intervento nn. 1, 2 (completamento), 3, 4 e 6 è subordinato alla presenza o alla realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire piena funzionalità, accessibilità e sicurezza a ciascun complesso edilizio. Tali opere di urbanizzazione dovranno comunque comprendere la dotazione di standard urbanistici prescritta dalle vigenti norme in misura corrispondente al carico urbanistico prodotto dall'intervento privato.</p> <p>Le previsioni contenute nella presente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' non possono in nessun caso intendersi modificative degli impegni e delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Amm./ne Comunale da parte dei soggetti sottoscrittori della Convenzione urbanistica stipulata in data 10.09.2004, o loro aventi causa.</p>			
<p>UNITA' DI INTERV. n. 1 (ISOLA A)</p>	<p>Il dimensionamento dell'Unità di Intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 17.000 - indice di copertura (IC): max 50% 			

UNITA' DI INTERV. n. 2 (ISOLA B)	<p>Il dimensionamento dell'Unità di Intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 11.000 - indice di copertura (IC): max 50% <p>Il completamento dell'Unità di intervento può essere effettuato con separati permessi di costruire richiesti dai rispettivi aventi titolo, ferma restando l'unitarietà della soluzione architettonica e della realizzazione relativa al "guscio" di delimitazione esterna del complesso edilizio.</p> <p>Parte della capacità edificatoria dell'Unità di Intervento - nella misura di 3.000 mq di SE - è attribuita all'Amm./ne comunale, titolare della proprietà dell'area destinata alla relativa realizzazione. Per specifica pattuizione convenzionale i soggetti privati sottoscrittori della Convenzione urbanistica stipulata in data 10.09.2004, o loro aventi causa, hanno assunto l'obbligo di realizzare, a loro spese, l'edificio previsto in detta area di proprietà comunale, da destinarsi ad attrezzature di interesse collettivo (magazzino/cantiere comunale, archivio, sede del centro di protezione civile e/o di associazioni). A corredo dell'edificio deve essere altresì realizzato un resede esterno di pertinenza di mq 1.000.</p> <p>Ad ultimazione dei lavori della porzione di Unità di Intervento assentita con Permesso di costruire n. 22/2011 del 28.12.2011 sono consentiti sulla medesima interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R3', a condizione che non si determinino incrementi di superficie edificata (SE), volume edificato (VE) o di superficie coperta (SC) rispetto alla configurazione precedentemente assentita.</p>
UNITA' DI INTERV. n. 3 (ISOLA C)	<p>Il dimensionamento dell'Unità di Intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 17.000 - indice di copertura (IC): max 50%
UNITA' DI INTERV. n. 4 (ISOLA D)	<p>Il dimensionamento dell'Unità di Intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 13.000 - indice di copertura (IC): max 50%
UNITA' DI INTERV. n. 5 (ISOLA E)	<p>Sono consentiti interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R3', a condizione che non si determinino incrementi di superficie edificata (SE), volume edificato (VE) o di superficie coperta (SC) rispetto alla configurazione assentita con Permesso di costruire n. 9/2011 del 23.06.2011 e successive varianti.</p>
UNITA' DI INTERV. n. 6 (ISOLA F)	<p>Il dimensionamento dell'Unità di Intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 2.300 - indice di copertura (IC): 100%
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge.</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 aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12.</p> <p>Per le Unità di Intervento con lavori iniziati e non ancora ultimati alla data di adozione del Piano Operativo le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono calcolate nella misura e con i criteri definiti dal Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004.</p>

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>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.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>I singoli progetti devono garantire una adeguata qualità architettonica, dando luogo ad un insediamento unitario e omogeneo, nel rispetto sostanziale delle soluzioni paesaggisticamente assentite in attuazione del Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004. E' prescritto in particolare il mantenimento dell'unitarietà delle soluzioni architettoniche relative al "guscio" delle Unità di Intervento nn. 1, 2, 3, 4 e 5.</p>								
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione ricade interamente nelle 'aree con evidenze archeologiche' disciplinate dall'art. 47.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - ambiti perfluviali (art. 55) 								
DISCIPLINE SPECIALI	<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 Piano Operativo.</p>								
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'Unità di Intervento n. 2 (Isola B) è presente un edificio costituente porzione di un più ampio complesso edilizio; nell'Unità di Intervento n. 5 (Isola E) è altresì presente un edificio di Classe 12 in fase di ultimazione, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>								
PERICOLOSITA'	<table border="1"> <tr> <td>geologica</td> <td>idraulica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>I.2</td> <td>S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2	I.2	S.3		
geologica	idraulica	sismica							
G.2	I.2	S.3							
FATTIBILITA'	<table border="1"> <tr> <td>Fg.2</td> <td>Fi.2</td> <td>Fs.3</td> </tr> </table>	Fg.2	Fi.2	Fs.3					
Fg.2	Fi.2	Fs.3							
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione delle Unità di Intervento ancora da realizzare (in tutto o in parte) è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche e sismiche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee gli interventi ancora da realizzare sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>								

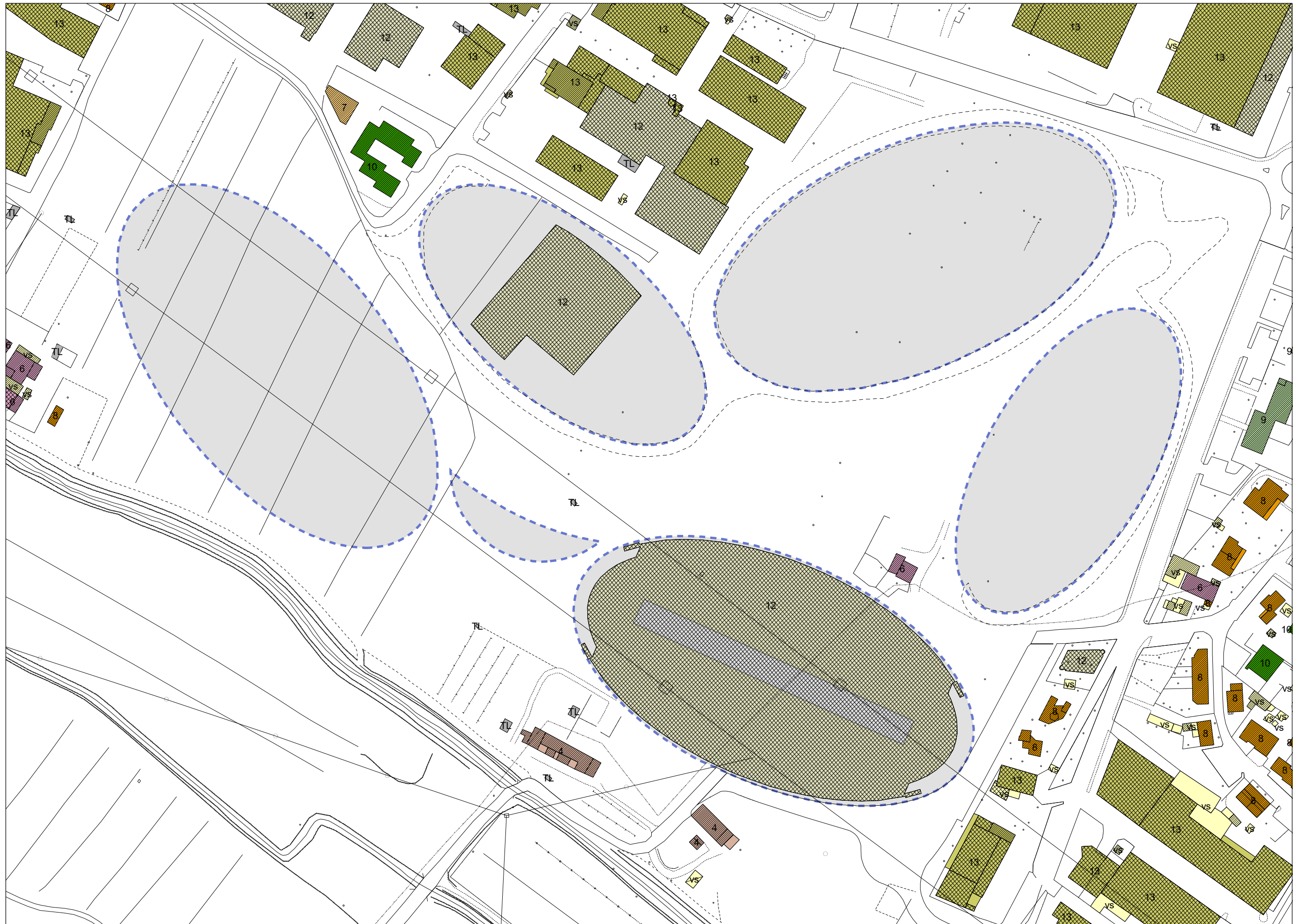
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo. La realizzazione degli interventi previsti nelle singole Unità di Intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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), f), h), i), j), l), m), nonché all'art. 35.
--	---

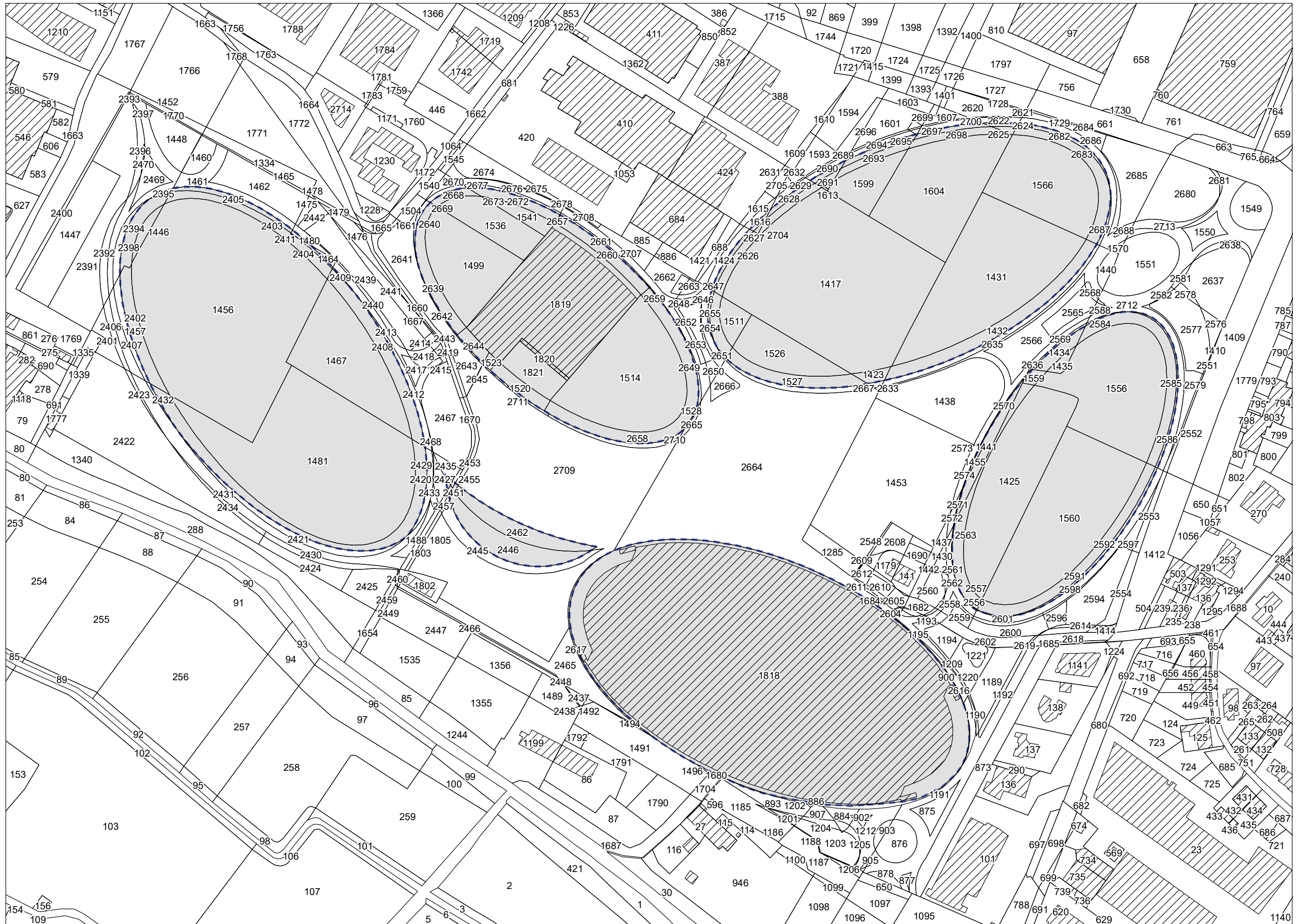
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Interventi urbanistico-edilizi diretti, riferiti a ciascuna Unità di Intervento, subordinati a stipula di convenzione ove si renda necessaria la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione e/o ove si renda necessario disciplinare il regime giuridico dei suoli.
--------------------------------	---

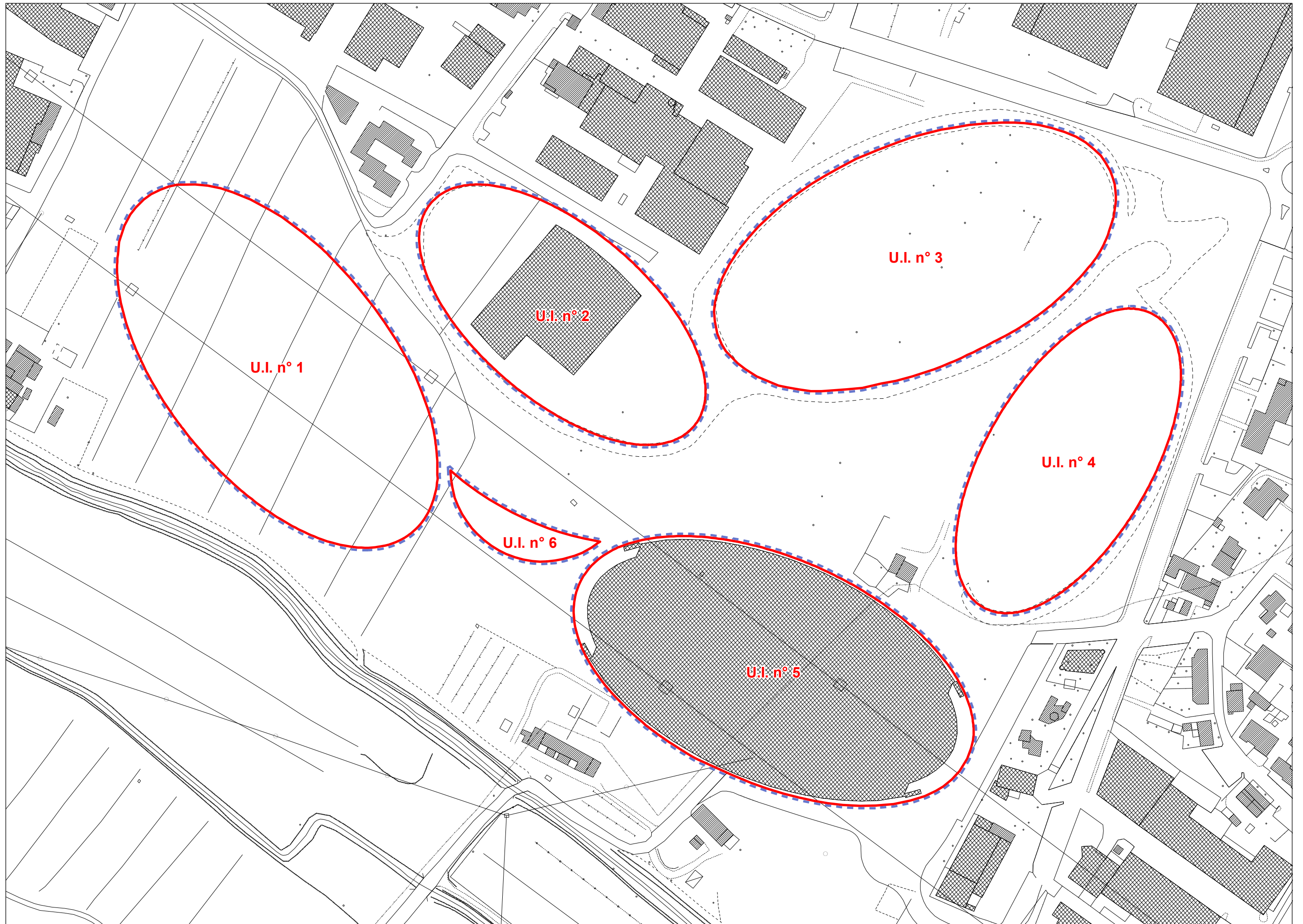
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi saturi (art. 115); - 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. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE), di superficie coperta (SC), o di superficie di vendita (SV) oltre i limiti previsti dalla disciplina di cui alla presente scheda. 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 nella presente area di trasformazione. Per le Unità di Intervento nn. 1, 2, 3, 4 e 5 è prescritto in particolare il mantenimento dell'unitarietà delle soluzioni architettoniche relative al "guscio" delle isole produttive (cioè la schermatura delle facciate rivolte verso l'esterno), per il quale deve essere permanentemente garantito l'impiego di materiali di elevata qualità estetica e prestazionale; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS)
--	--

NOTE	<p>Previsione originariamente 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 Deliberazione C.C. n. 231 del 17.12.2002.</p> <p>Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Deliberazione C.C. n. 75 del 31.05.2004.</p> <p>Convenzione urbanistica stipulata in data 10.09.2004. Convenzione patrimoniale stipulata in data 24.01.2007.</p> <p>Permessi di costruire rilasciati in vigenza del Piano Particolareggiato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n. 9/2011 del 23.06.2011 (Isola E), con opere non ancora ultimate alla data di adozione del Piano Operativo; - n. 12/2011 del 22.07.2011 (Isola C), non ritirato; - n. 13/2011 del 22.07.2011 (Isola A), non ritirato; - n. 22/2011 del 28.12.2011 (Isola B / porzione), con opere non ancora ultimate alla data di adozione del Piano Operativo; - n. 28/2015 del 30.06.2015 (Isola F), non ritirato.
-------------	---

UNITA' DI INTERVENTO nn. 1, 2 (parte), 3, 4 e 6 DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio dei titoli edilizi riferiti alle Unità di Intervento di cui trattasi in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, ai relativi immobili ed aree si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento nn. 1, 2 (parte non realizzata alla data di adozione del Piano Operativo) 3, 4 e 6: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120). <p>Nelle parti dell'area di trasformazione che risultano in fase di avanzata realizzazione alla data di adozione del Piano Operativo [Unità di Intervento n. 2 (parte) e n. 5] sono consentiti interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R3', a condizione che non si determinino incrementi di superficie edificata (SE), volume edificato (VE) o di superficie coperta (SC) rispetto alla configurazione assentita con i relativi permessi di costruire.</p>
--	---







<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06b</p> <p>AREA COMMERCIALE DI INTERESSE REGIONALE (EX CENTRO DIREZIONALE REGIONALE)</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 6</p> <p>commercio al dettaglio: mq 52.000 SE (di cui mq 25.000 SV)</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Vasta area ineditata in località Piscetto/Pontignale, posta in immediata adiacenza al punto di intersezione tra l'Autostrada A1 e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno. Ad essa si accede dalla nuova viabilità di interscambio realizzata nel quadro dei lavori di ampliamento dell'Autostrada A1 alla Terza corsia.</p>
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento commerciale di rilevanti dimensioni destinato alla grande distribuzione, con il corredo di medie strutture di vendita, esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nel rispetto della normativa regionale in materia di commercio in sede fissa vigente al momento dell'attuazione; - realizzazione di una ampia dotazione di parcheggi pubblici e/o ad uso pubblico, da porsi in diretta relazione funzionale con la prevista estensione del tracciato tramviario, in modo da potenziare in misura significativa il sistema di scambio intermodale a livello locale e comprensoriale; - eventuale destinazione di risorse all'estensione del tracciato tramviario, nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano Operativo; - completamento dell'assetto viario nel quadrante territoriale interessato dalla viabilità di interscambio con l'Autostrada A1 e la S.G.C. FI-PI-LI.
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 91.300 circa</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'area di trasformazione è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima realizzabile: mq 52.000 - 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) - altezza degli edifici (Hmax): ml 30,00 <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 eventualmente 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"> - commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita anche nella forma di centro commerciale e/o di area commerciale integrata) - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio alla persona uffici e depositi a servizio delle attività di cui sopra - attività direzionali o terziarie autonome - attività private di servizio (a carattere ricreativo, sportivo, culturale, espositivo, congressuale, socio-sanitario, educativo) - strutture turistico-ricettive, limitatamente all'ospitalità alberghiera - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività private di interesse collettivo o generale

<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<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>Nella redazione del Piano Attuativo e nella successiva realizzazione degli interventi devono essere osservate le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella progettazione architettonica deve essere particolarmente curato l'aspetto qualitativo dell'insediamento (ivi comprese le nuove strutture commerciali), tenendo conto delle caratteristiche ambientali ed insediative dei luoghi; - 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. In particolare, per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) la vegetazione arborea e arbustiva prevista dall'intervento deve garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (nello specifico della "Connessione trasversale urbana"); - 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). <p>In caso di realizzazione di grandi strutture di vendita, inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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]; - 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>L'area di trasformazione è marginalmente interessata dalle 'linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale' di cui all'art. 80.</p>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>Ove sia prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita, l'approvazione del nuovo Piano Attuativo - ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014 - è condizionata al preliminare svolgimento, con esito positivo, della Conferenza di Copianificazione di cui agli artt. 25 e 26 della legge regionale medesima.</p> <p>L'approvazione del nuovo Piano Attuativo - nonché il successivo rilascio dei titoli abilitativi, e comunque l'entrata in esercizio delle strutture realizzate nell'area di trasformazione di cui alla presente scheda - è inderogabilmente subordinata alla produzione di un approfondito e aggiornato studio trasportistico, atto a dimostrare la funzionalità della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria locale in presenza dei flussi incrementali di traffico indotti dall'insediamento in progetto. Come indicato dalla Direzione Generale Politiche Mobilità, Infrastrutture e TPL della Regione Toscana nella nota prot. 48062 del 25.09.2018, in considerazione della situazione di criticità che interessa la connessione tra la S.G.C. FI-PI-LI e l'Autostrada A1, tale studio trasportistico ha come finalità la "verifica di sostenibilità territoriale dell'intervento rispetto all'assorbimento del carico di utenze potenziali connesso alle nuove previsioni", e deve pertanto contenere i seguenti elementi: (segue)</p>

<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p><u>Caratterizzazione dello stato attuale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per la valutazione dei carichi di traffico sulla rete stradale interessata dal progetto è necessario disporre dei dati rilevati nel biennio precedente anche per mezzo di una campagna di misure eseguita sulle sezioni significative della rete stradale per un periodo di almeno una settimana; - l'analisi dello stato attuale dovrà tenere conto della presenza dei poli attrattori di traffico esistenti e della loro accessibilità; - per l'offerta di trasporto deve essere effettuato il rilievo delle sezioni stradali significative sulla rete stradale afferente all'area oggetto d'intervento fino alla rete principale; - con riferimento allo stato attuale si dovranno stimare i livelli di servizio della rete stradale afferente all'area e delle principali intersezioni e successivamente dovranno essere evidenziate le criticità riscontrate. <p><u>Verifica condizioni di previsione dell'intervento:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - rispetto agli scenari di progetto dovranno essere verificati i livelli di servizio della rete e delle intersezioni rispetto al flusso di picco determinato nella condizione più gravosa di traffico dato dalla somma del flusso indotto dalla nuova previsione e il corrispondente flusso di traffico presente; - rispetto alle criticità evidenziate devono essere indicate le soluzioni possibili per risolverle; - l'offerta infrastrutturale di progetto deve riferirsi allo scenario temporale di entrata in esercizio dell'intervento e devono essere contemplate tutte le previsioni e le infrastrutture programmate nell'anno di riferimento. <p>Il tutto dovrà quindi tenere conto degli sviluppi relativi allo studio da parte di Società Autostrade degli interventi idonei alla soluzione del problema.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, delle aree verdi, etc.
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 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"> - esercizi di vicinato: 1,00 mq/mq di superficie di vendita (SV) - medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita (SV) - grandi strutture: 2,00 mq/mq di superficie di vendita (SV) <p>Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, le attività artigianali di servizio alla residenza e le attività private di servizio alla persona devono essere reperite le dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12, punti 2 e 3.</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</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"> - 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; - (segue)

<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<ul style="list-style-type: none"> - completamento degli assetti viabilistici nell'area interessata, con importo interamente a carico del soggetto attuatore per le parti esclusivamente o prevalentemente finalizzate a garantire un'efficace accessibilità veicolare al nuovo insediamento; - miglioramento delle prestazioni del reticolo idrografico superficiale mediante adeguamento e/o bonifica degli alvei dei ricettori naturali esistenti. <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>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'intervento ricade in parte in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Il progetto deve garantire una elevata qualità architettonica valorizzando i fronti che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale, senza compromettere la leggibilità dei quadri naturali da essa percepibili.</p>
<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p>	<p>Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) <p>Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 46, punto 6.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - formazioni arboree decorative (art. 61)
<p>DISCIPLINE SPECIALI</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 Piano Operativo.</p>
<p>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali per una superficie edificabile (SE) pari al 2% della superficie di vendita (SV) realizzata per grandi strutture commerciali. Tali oneri aggiuntivi sono da corrispondersi in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi.</p>
<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35.</p> <p>Restano salve le vigenti disposizioni di legge in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).</p>

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.3	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>In riferimento alle dimensioni dell'area di trasformazione ed alla tipologia e dimensionamento delle strutture edilizie in essa previste, già a livello di Piano Attuativo devono essere effettuate indagini geognostiche e sismiche che caratterizzino preliminarmente il substrato di fondazione da un punto di vista geotecnico (Fg.3). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Piano Attuativo si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Relativamente alle problematiche idrauliche, l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico variabile da zona a zona, mediamente quantificabile in circa 1,40 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione degli effetti, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo). In tal caso l'esigenza di reperimento di volumi di compensazione può essere in tutto o in parte assolta in coordinamento progettuale con le casse di espansione previste dall'Autorità di Bacino in località Badia a Settimo / S. Colombano. A tale scopo il soggetto proponente, in luogo della diretta realizzazione, può contribuire economicamente alla realizzazione di tali opere da parte delle autorità idrauliche competenti, in coordinamento con gli interventi di regimazione idraulica previsti in sinistra idrografica del fiume Arno. I parcheggi in superficie previsti nell'area di trasformazione devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Poiché l'area di intervento rientra in un ambito di magnitudo idraulica molto severa eventuali autorimesse e/o locali interrati possono essere realizzati soltanto a condizione che siano realizzate opere idrauliche che riconducano la magnitudo idraulica a moderata, ed a condizione che non sia superato il rischio medio R2. In ordine all'esigenza di ridurre l'impatto sul regime delle acque di scorrimento superficiale dovuto alle nuove superfici impermeabilizzate, il Piano Attuativo deve prevedere, tra le opere di urbanizzazione primaria, 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. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata		
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale		

NOTE	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata (con validità decennale) approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008.</p> <p>Convenzione urbanistica stipulata in data 16.10.2008, con validità prorogata <i>ex lege</i> fino al 24.07.2021.</p> <p>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, entrambi decaduti in data 30.11.2016 (opere di interesse privato non realizzate).</p> <p>Nuove autorizzazioni paesaggistiche: nn. 20 e 28 del 18.01.2018.</p>
-------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del nuovo Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 120, relative al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'.</p> <p>Entro i termini di validità della Convenzione urbanistica stipulata in data 16.10.2008 (vedi 'note'), prorogati <i>ex lege</i> fino al 24.07.2021, è comunque consentito il rilascio di atti abilitativi (aventi efficacia anche ai fini urbanistico-edilizi) per interventi che presentino caratteri di coerenza sostanziale - quanto a dimensionamento, assetto plano-altimetrico, allineamenti, caratteri morfo-tipologici, destinazioni d'uso - con le previsioni del Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n. 79 del 24.07.2008.</p>
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<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"> - viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del complesso edilizio (varie destinazioni d'uso) e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117); - nuovo complesso edilizio (varie destinazioni d'uso): Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154) per le medie e grandi strutture di vendita. Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---



Connessione trasversale urbana
della Rete Ecologica Comunale



<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 06d*</p> <p>VIA DEL PANTANO</p> <p>AMPLIAMENTO DI STABILIMENTO PRODUTTIVO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <p>attività produttive: 1.000 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda è consentito 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.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo una delle direttrici di ingresso all'Autostrada A1.</p> <p>Nel lotto urbanistico di riferimento è consentita la realizzazione di un numero massimo di n. 8 unità immobiliari.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>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.</p>		<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 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. 12.</p>
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive ad integrazione del complesso produttivo esistente; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali. 		<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p> <p>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.</p>
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 7.000 circa</p>		<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> <p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nella perimetrazione contenuta nella tav. Pae 2 "Aree gravemente compromesse o degradate / ipotesi di individuazione validata dalla Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della 'Disciplina del Piano' del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale" dello Statuto del Territorio del Piano Strutturale, ed è pertanto soggetta alle disposizioni aggiuntive di cui all'art. 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo nei tessuti produttivi dell'area di Casellina, garantendo, sotto il profilo architettonico, una qualitativa integrazione del complesso edilizio esistente, in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio per le aree nelle quali si riscontrano significativi livelli di compromissione o degrado dei valori paesaggistici presenti all'epoca di adozione del provvedimento ministeriale di tutela.</p> <p>La progettazione dell'intervento assume a riferimento i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee identificati nella tav. Inv 3 del Piano Strutturale, tenendo conto - in quanto pertinenti alla natura ed entità dell'intervento ed alle caratteristiche del contesto di riferimento - delle "Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale) riferite a ciascun morfotipo, nonché dei correlati obiettivi generali e specifici per la qualità degli insediamenti, recepiti all'art. 55 delle Norme del Piano Strutturale.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 1.000 (in aggiunta ai mq 2.500 realizzati sulla base del Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 116/2008) - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali <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"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) - attività commerciali al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato - attività commerciali all'ingrosso - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 30% della SE totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento.</p> <p>La superficie edificabile (SE) 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 SE totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento.</p>		

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51)
---	---

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3 - I.2	S.2

FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'ampliamento previsto dalla presente scheda si fa riferimento alle relazioni geologiche allegato al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. n. 116 del 27.11.2008 e al Permesso di Costruire n. 2/2010.
---------------------	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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), nonché all'art. 35.
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	- Progetto Unitario convenzionato, in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi.
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale, in caso di Progetto Unitario convenzionato
---	--

NOTE	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione. 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.
-------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, o il rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativo ampliamento: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---



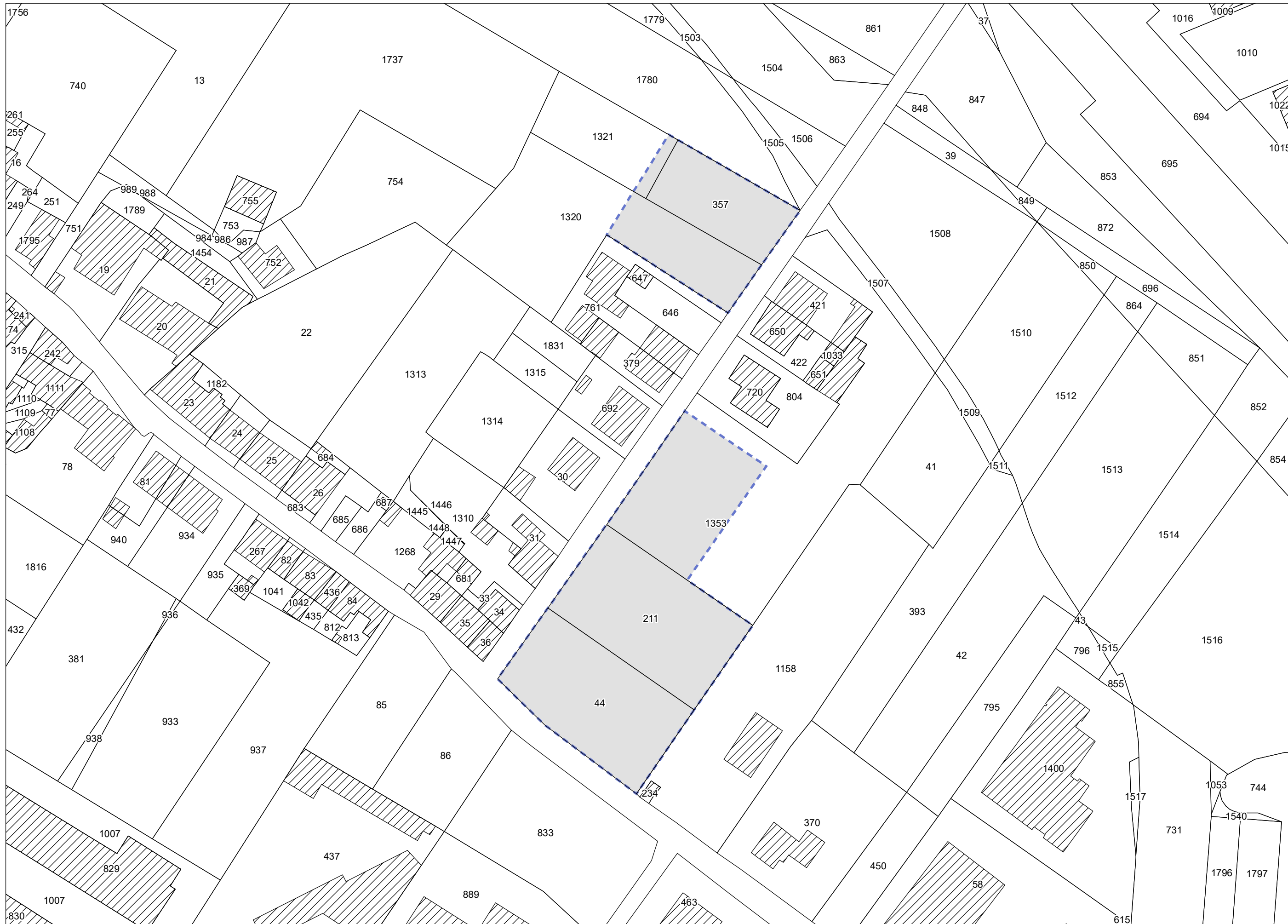


AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07a* CASICCIOLE INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7 residenza: mq 1.000 SE	DISPOSIZIONI PARTICOLARI La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 90, 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 degli atti abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a parcheggio, etc.
DESCRIZIONE	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.		
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 5.600 circa		
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 1.000 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - residenza - esercizi commerciali di vicinato (eventuali), nella misura massima del 20% della superficie edificabile (SE) complessiva realizzabile, collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici 		
DISPOSIZIONI GENERALI	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 planoaltimetrica 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 urbanistico e 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. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi previsti dal Progetto Unitario approvato è subordinato all'intervenuta realizzazione di opere di regimazione idraulica che assicurino l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi frequenti, determinando la riduzione del livello di pericolosità idraulica da 'molto elevata' (1.4) ad 'elevata' (1.3). Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica gli interventi previsti risulteranno fattibili nel rispetto delle condizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia di sicurezza idraulica.		
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. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: <ul style="list-style-type: none"> - 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 degli atti abilitativi sono subordinati 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.		
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: <ul style="list-style-type: none"> - 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. Fermo restando il rispetto degli standard minimi obbligatori per legge, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.		
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di attività commerciali) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12.		

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)		
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 Piano Operativo.		
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.4	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.4	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche le realizzazioni previste dal Progetto Unitario approvato sono fattibili soltanto ad intervenuta realizzazione ed entrata in funzione di opere di regimazione idraulica che assicurino l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi frequenti, determinando la riduzione della pericolosità idraulica da 'molto elevata' (I.4) ad 'elevata' (I.3). Al verificarsi di tali condizioni, in ogni caso, valgono le prescrizioni di seguito specificate.</p> <p>L'area di intervento è soggetta ad un battente medio di circa 2,80 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In tali condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nei singoli progetti, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione dei singoli progetti). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee gli interventi sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 69 del 05.07.2018.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE 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: - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo insediamento residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - altre aree inedificate ad uso privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - 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. 100 (o all'art. 102), a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 07b</p> <p>VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO</p> <p>NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7</p> <p>attività produttive: mq 16.000 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Per quanto riguarda il rispetto delle disposizioni relative all'Invariante strutturale II "I caratteri ecosistemici del paesaggio" (tav. Inv 2 del Piano Strutturale) la parte privata dell'area di intervento deve essere dotata di ampie aree verdi con fasce continue di vegetazione arborea e arbustiva - per un minimo di mq 16.000 di superficie fondiaria (SF) - capaci di garantire il mantenimento ed il rafforzamento degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC) (in particolare della "Connessione trasversale urbana"), contribuendo altresì alla realizzazione di un tratto dell'"Asse est-ovest multifunzionale da costituire" rappresentato indicativamente nella tav. Inv 2 del Piano Strutturale.</p> <p>La progettazione del nuovo edificio (o complesso edilizio) tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Ampia area ineditata posta in fregio a Via del Parlamento Europeo, in un contesto caratterizzato in prevalenza dalla presenza di stabilimenti produttivi.</p>		
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e verde di corredo su Via del Parlamento Europeo e sulla Via Pisana. 		
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 45.500 circa</p>		
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 16.000 - superficie coperta (SC): max mq 4.000 - altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali <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"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>L'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n. 3 unità immobiliari.</p> <p>La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 40% della SE totale consentita.</p>		
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>L'intervento - subordinato al rispetto delle condizioni dettate dalla presente scheda - contribuisce nel suo complesso alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico lungo la Via del Parlamento Europeo, dando luogo ad un nuovo edificio o complesso edilizio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e posto in corretta relazione planimetrica con l'edificato esistente nell'intorno di riferimento.</p> <p>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.</p> <p>I punti di ingresso e di uscita dal nuovo insediamento produttivo devono essere collocati su Via del Parlamento Europeo, escludendo accessi dalla Via Pisana.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare le aree verdi pubbliche e private devono contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p>		
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata al soddisfacimento di entrambe le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di tutta la superficie dell'area di trasformazione non individuata dal progetto come lotto urbanistico destinato all'edificazione e all'utilizzazione privata (minimo mq 6.800 da cedere per standard urbanistici); b) realizzazione contestuale, all'interno delle superfici di cui alla lett. a), di parcheggi pubblici (collocati in prevalenza lungo Via del Parlamento Europeo e per la residua parte su Via Pisana) con relativo verde di corredo, caratterizzato da adeguata dotazione di alberature di alto fusto. <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>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p>	<p>La presente area di trasformazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., da corrispondersi, nella misura minima di legge, in sede di rilascio del permesso di costruire.</p> <p>La corresponsione del contributo mediante versamento finanziario può essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di trasformazione, da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Eventuali proposte del soggetto attuatore in tal senso sono soggette a valutazione discrezionale da parte dell'Amm./ne Comunale ai fini della pubblica utilità e non danno diritto al riconoscimento di conguagli a favore del proponente.</p>		
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p>		
<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In particolare l'intervento dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzato con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile.</p> <p>Il progetto dell'intervento è corredato da foto-simulazioni comprovanti la tutela del varco visuale presente sulla Via Pisana in adiacenza al distributore di carburanti.</p>		

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49)
---	---

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto l'alto contrasto di impedenza sismica tra il substrato lapideo sottostante e i depositi alluvionali di copertura può essere rinvenuto a profondità significative (30-50 metri). In queste condizioni è necessario elaborare, già a livello di Progetto Unitario, uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area d'intervento, nella parte destinata alla realizzazione di nuovi edifici, è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 75 cm (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del/i nuovo/i edificio/i rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di un pozzo ad uso acquedottistico.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), 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), m) (per la lett. m la disposizione è riferita alla presenza di linea interrata di elettrodotta), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3.
--	--

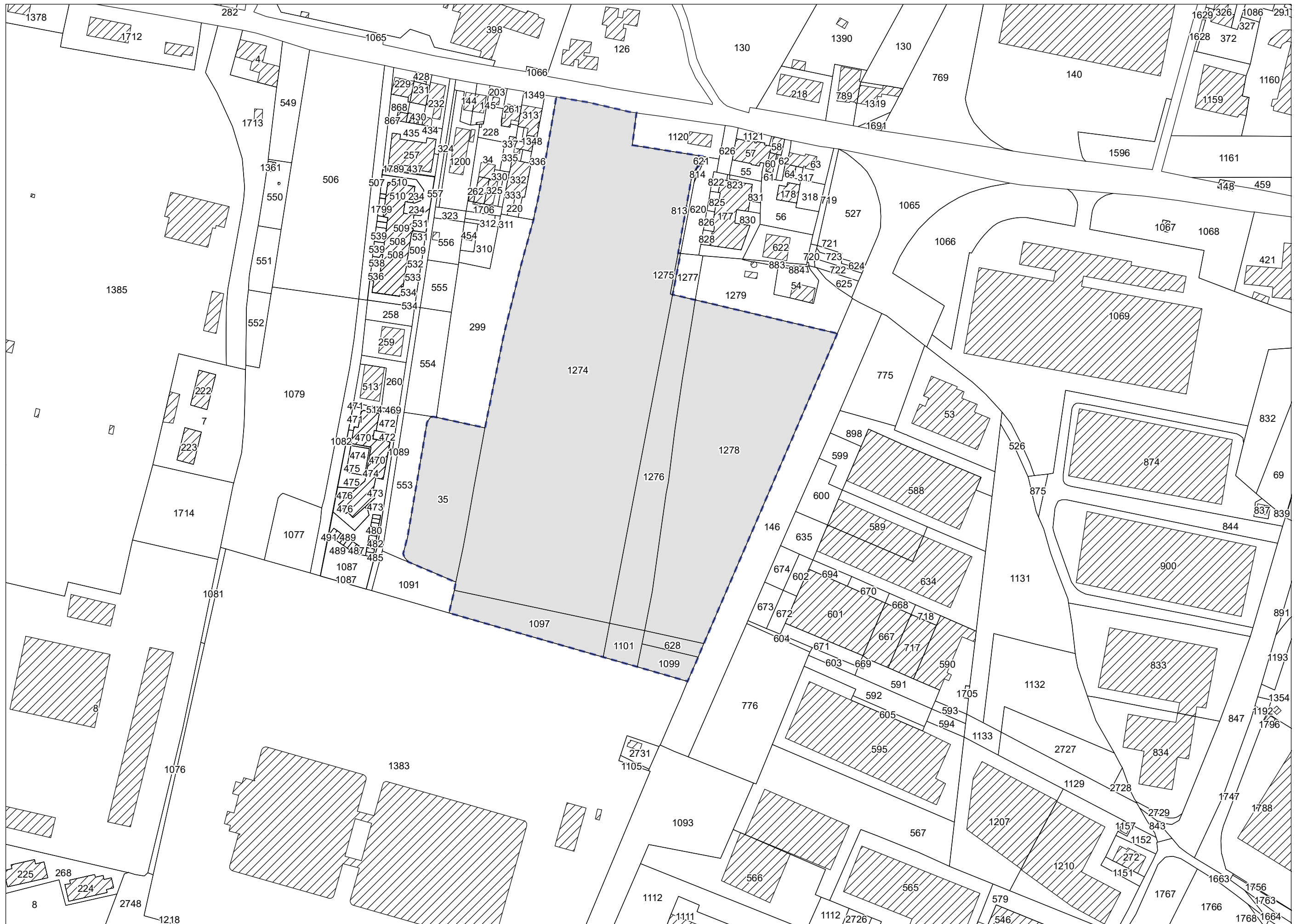
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato
--------------------------------	---------------------------------

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 120 relative al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione del Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116). Non sono consentiti interventi che riducano i livelli prestazionali degli elementi funzionali della Rete Ecologica Comunale (REC); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE), di superficie coperta (SE) o del numero di unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





Connessione trasversale urbana
della Rete Ecologica Comunale

Varco visuale

Limite area di
galleggiamento

Asse Est-Ovest
multifunzionale
da costituire della
Rete Ecologica
Comunale

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c VIA V. MICHELASSI (prosecuzione) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E FUNZIONI COMPLEMENTARI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 9 attività produttive: mq 5.500 SE
--	---

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. In essa si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato.
--------------------	--

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 FONDIARIA	SF = mq 15.600 circa (mq 7.600 + 4.950 + 3.050)
-----------------------------	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile: mq 5.500, suddivisa come specificato nella sottostante tabella. <table border="1" style="margin: 5px auto; width: 80%;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 1</td> <td style="padding: 2px;">SE max: mq 2.800</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 2</td> <td style="padding: 2px;">SE max: mq 1.800</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 3</td> <td style="padding: 2px;">SE max: mq 900</td> </tr> </table> - indice di copertura (IC) max 40%, calcolato in base alla superficie fondiaria (SF) di ciascuna Unità di Intervento; - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali. 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. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.	Unità di Intervento n° 1	SE max: mq 2.800	Unità di Intervento n° 2	SE max: mq 1.800	Unità di Intervento n° 3	SE max: mq 900
Unità di Intervento n° 1	SE max: mq 2.800						
Unità di Intervento n° 2	SE max: mq 1.800						
Unità di Intervento n° 3	SE max: mq 900						

DISPOSIZIONI GENERALI	Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un complessivo Piano Attuativo. In alternativa possono essere proposti dagli aventi titolo singoli Progetti Unitari convenzionati riferiti a ciascuna unità di intervento: in tale ipotesi in ogni Progetto Unitario dovrà essere evidenziata la coerenza della soluzione planivolumetrica proposta in relazione a quella delle altre Unità di Intervento, prefigurando in termini indicativi l'assetto di queste ultime, ove non già definito da progetti approvati. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree interessate, con particolare riferimento agli spazi retrostanti al Cimitero della Pieve. A tal fine i progetti relativi alle singole Unità di Intervento: - devono dare luogo ad 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; - sono corredati 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. 6 unità immobiliari ad uso produttivo, così suddivise: <table border="1" style="margin: 5px auto; width: 80%;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 1</td> <td style="padding: 2px;">max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 2</td> <td style="padding: 2px;">max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Unità di Intervento n° 3</td> <td style="padding: 2px;">max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> </table> Le unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale (ovvero per depositi o per attività commerciali all'ingrosso) non possono avere una superficie calpestabile (SCal) 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 calpestabile (SCal) inferiore a mq 120 ciascuna.	Unità di Intervento n° 1	max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo	Unità di Intervento n° 2	max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo	Unità di Intervento n° 3	max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo
Unità di Intervento n° 1	max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo						
Unità di Intervento n° 2	max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo						
Unità di Intervento n° 3	max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo						

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La/e convenzione/i atta/e a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi: - disciplina/no il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno specificate nella presente scheda; - individua/no le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce/ono le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc. L'Unità di Intervento n° 3 è interessata da una linea di metanodotto e da una linea di oleodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tali linee previste dal Piano Attuativo o dal relativo 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.
---------------------------------	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:	
	Unità di Intervento n° 1	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (prosecuzione della Via V. Michelassi); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, partt. 258, 282 e 283); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>
	Unità di Intervento n° 2	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>
	Unità di Intervento n° 3	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. fino a raggiungere Via delle Fonti (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire); - dei parcheggi pubblici previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, part. 156), con relativo verde di corredo; <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</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.		

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), per le attività artigianali di servizio alla residenza e per le attività private di servizio alla persona, eventualmente previsti dall'intervento, devono essere reperite le dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12, punti 2 e 3.</p>
---	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In particolare i singoli interventi dovranno risultare armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile.</p>
--	---

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	Né l'area di trasformazione di cui trattasi né le aree ad essa adiacenti sono interessate da componenti identitarie del patrimonio territoriale.
---	--

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3

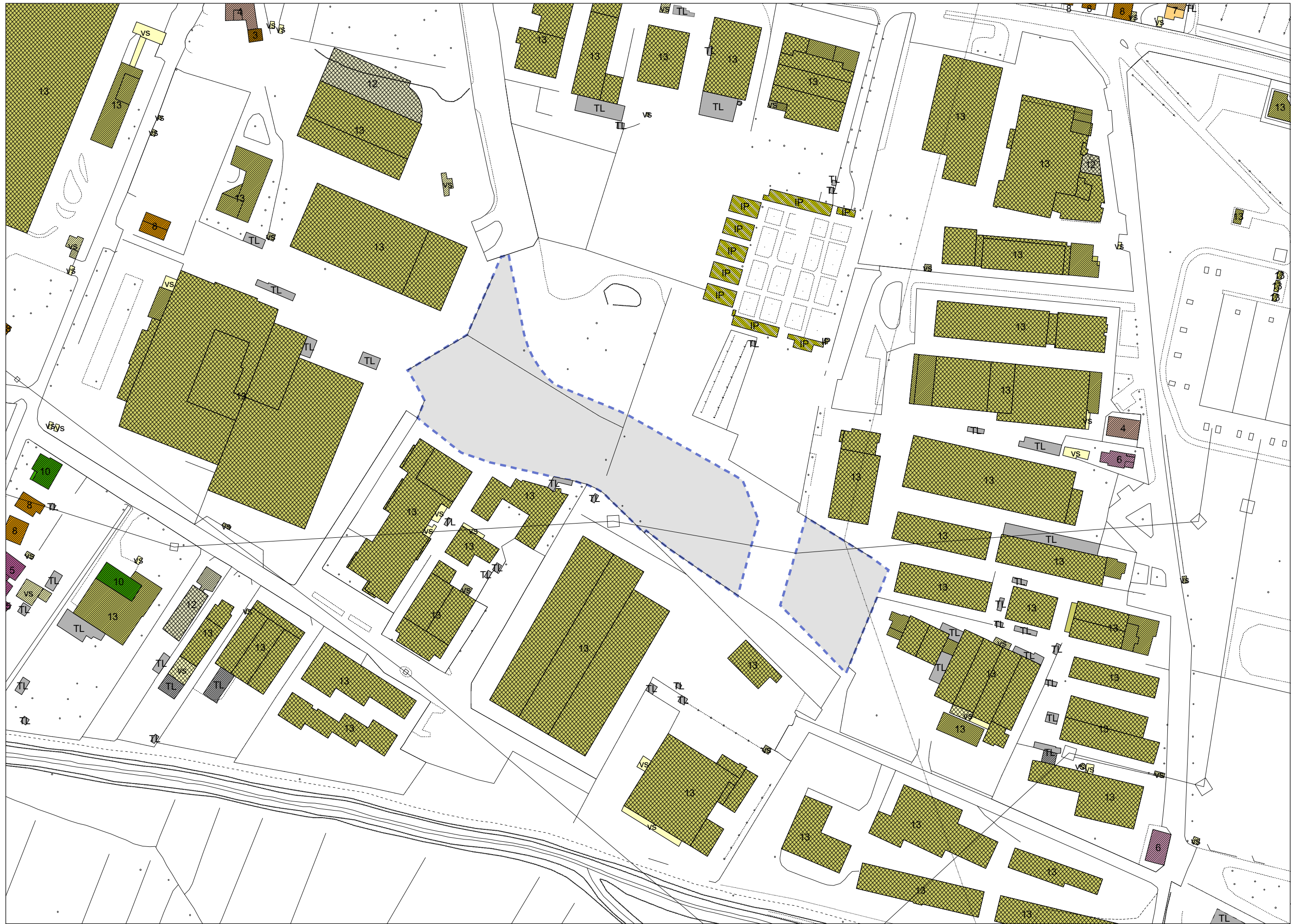
Prescrizioni			
<p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di 1,90 ml (quota media s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del singolo Progetto Unitario). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.</p>			

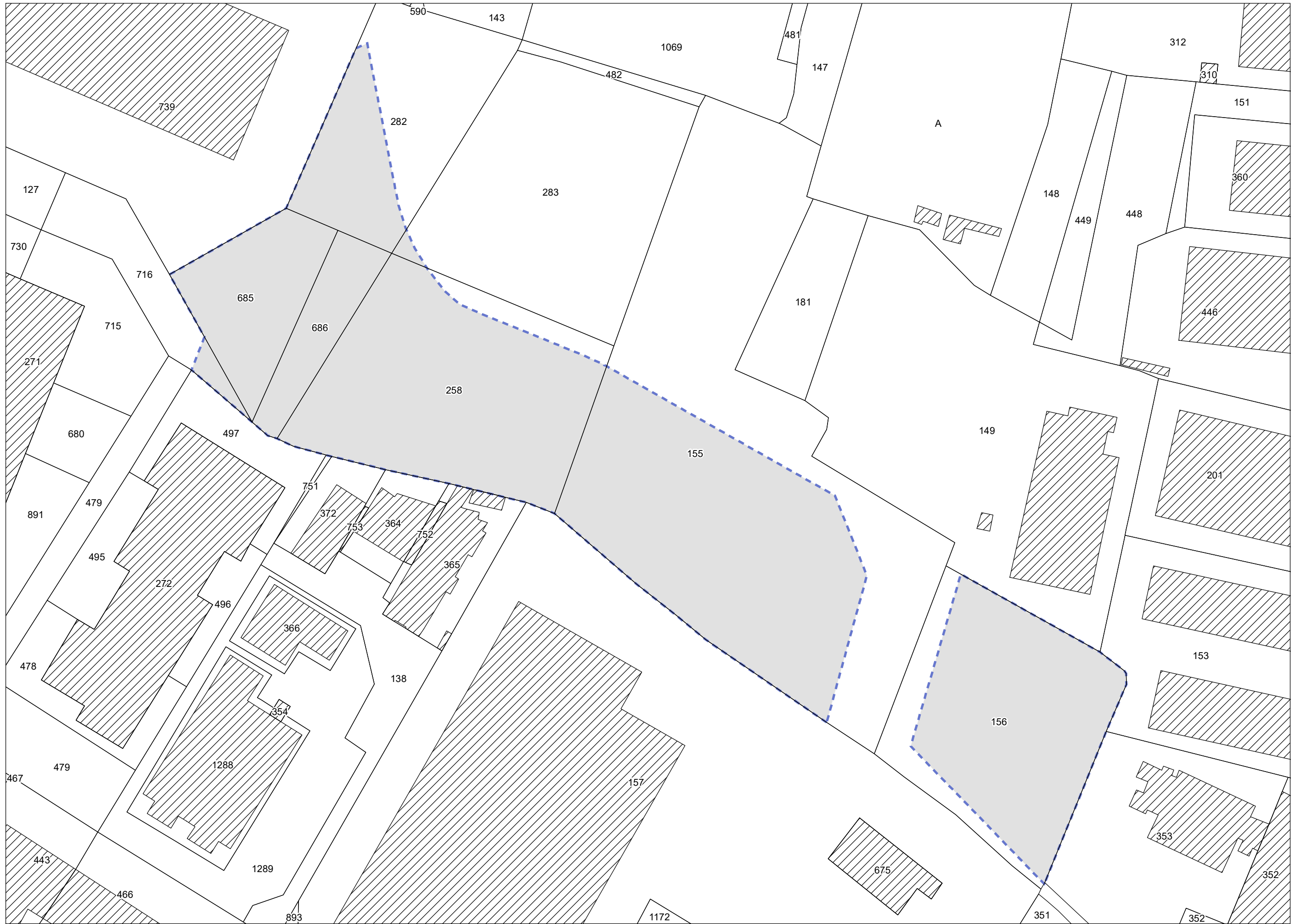
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo - o dei singoli Progetti Unitari convenzionati - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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), f), 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. 35.</p>
--	--

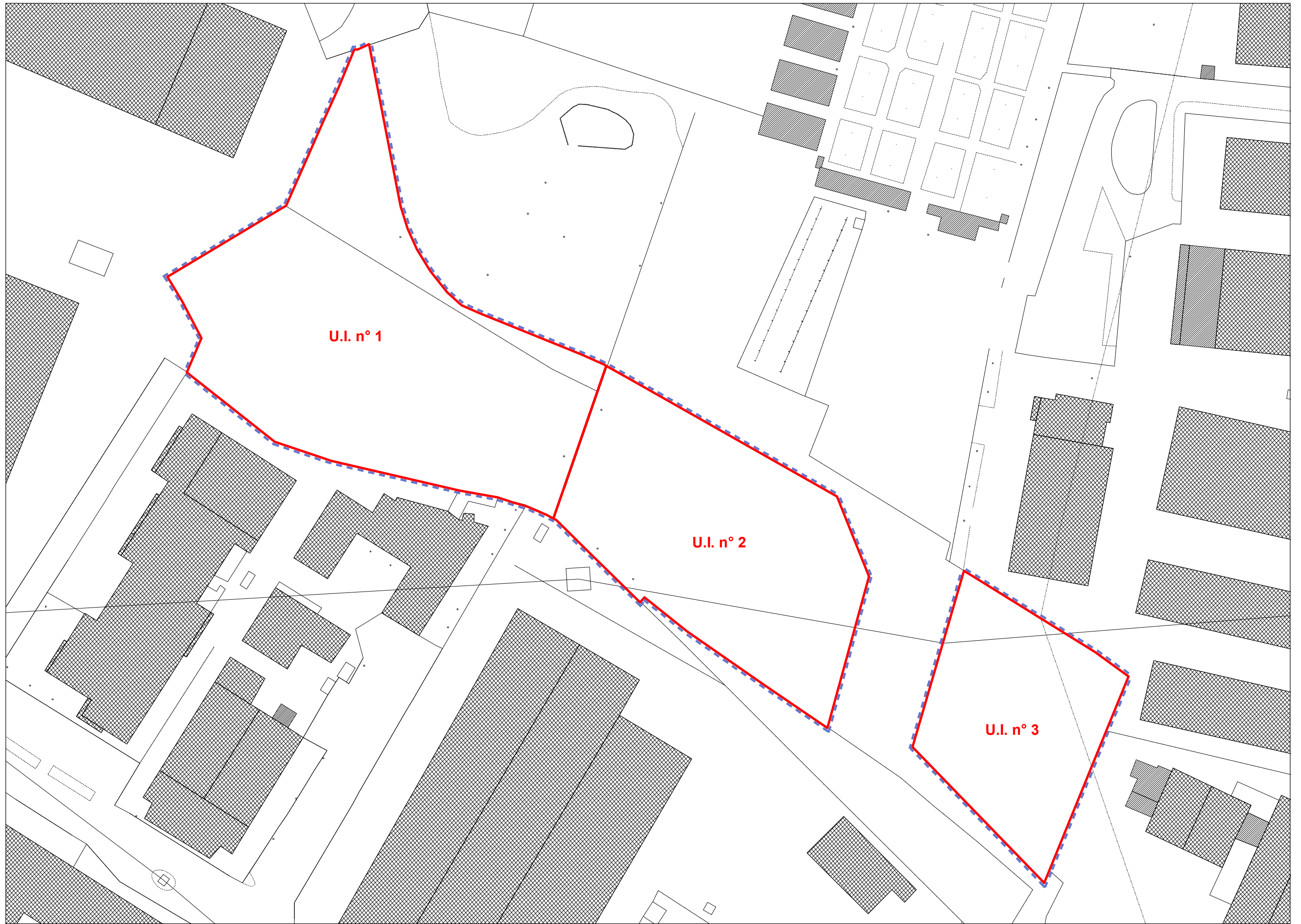
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, oppure, in alternativa, singoli Progetti Unitari convenzionati riferiti a ciascuna Unità di Intervento
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione (ovvero la stipula delle convenzioni relative a ciascuna Unità di Intervento), e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 120, relative al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' DI INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione delle singole Unità di intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">- area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116);- 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. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o del numero delle unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda;- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c-bis VIA V. MICHELASSI NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 700 SE
DESCRIZIONE	Lotto urbanistico ineditato sito in Via V. Michelassi, in prossimità dell'intersezione con Via Pisana. Nelle aree adiacenti, caratterizzate in prevalenza dalla presenza di attività produttive, si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato derivanti dal mancato completamento degli assetti insediativi e viabilistici nel quadrante di riferimento.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - coerente integrazione degli assetti insediativi nel quadrante di riferimento.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 2.650 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 700 - altezza dell'edificio (Hmax): ml 9,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali 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: - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) - attività commerciali all'ingrosso - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 30% della SE totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento.	
DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento, subordinato alle condizioni dettate dalla presente scheda, contribuisce alla definizione degli assetti insediativi del comparto produttivo nelle aree adiacenti al Cimitero della Pieve a Settimo. A tal fine il progetto: - prevede un'edificazione caratterizzata da un buon livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifica documentazione che evidenzia il corretto inserimento dell'intervento nel contesto, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, fornendo anche indicazioni di dettaglio relative alle sistemazioni esterne previste. - L'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n. 2 unità immobiliari.	

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, di parcheggi ad uso pubblico con verde di corredo, per una superficie minima pari al 10% della Superficie territoriale (ST) effettiva. Tale realizzazione è garantita mediante atto unilaterale d'obbligo o stipula di convenzione, recante gli impegni dell'avente titolo ad asservire ad uso pubblico i parcheggi e il verde di corredo, nonché ad assumere l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria. E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.
---	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.
---	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In particolare l'intervento dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzato con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando l'edilizia eco-compatibile.
--	--

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49)
---	--

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 Piano Operativo.
----------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 2,50 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

	<p>Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse;</p> <ul style="list-style-type: none"> - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
--	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), 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. 35.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o stipula di convenzione.
--------------------------------	--

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi ad uso pubblico e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o del numero delle unità immobiliari.
---	--



AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09d* VIA DELLA PIEVE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		residenza: mq 4.000 SE
DESCRIZIONE	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.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di nuova edificazione residenziale (con eventuali funzioni complementari), con significativa quota di alloggi per finalità sociali; - realizzazione di interventi di interesse pubblico nelle aree adiacenti.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 8.600 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 4.000 (compresa la quota di edilizia residenziale con finalità sociali); - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza	
DISPOSIZIONI GENERALI	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. 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 (SU) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile (SU) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile (SU) 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.	
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione e le forme di utilizzazione degli interventi; - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali.	

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Nell'area di trasformazione di cui trattasi deve essere riservata ad alloggi ERS, realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21, una superficie edificabile (SE) minima di mq 1.400.		
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.		
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - cessione gratuita delle aree funzionali alla realizzazione del tratto conclusivo, fino a Via della Pieve, del percorso ciclo-pedonale proveniente dall'area di trasformazione TR09a*; - risistemazione 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; - riqualificazione di Via della Pieve; - cessione di aree finalizzate alla realizzazione dell'ampliamento della Scuola elementare "Pettini" in località Olmo / Pieve; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, per un minimo di mq 800 complessivi; - eventuali ulteriori cessioni gratuite e/o interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'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. Fermo restando il rispetto degli standard minimi obbligatori per legge, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.		
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48); - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) - parchi storici e giardini formali (art. 58) - aree di protezione storico ambientale (art. 63)		
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 Piano Operativo.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.2
FATTIBILITA'	Per la fattibilità si fa riferimento alle relazioni geologiche allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. n. 73 del 30.06.2015 e al Permesso di Costruire n. 121/2017.		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	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 Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), e), h), i), j), nonché all'art. 35.
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	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 previgente Regolamento Urbanistico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n. 73 del 30.06.2015. Convenzione urbanistica stipulata in data 17.11.2016. Permessi di Costruire: nn. 117-118/2017 rilasciati in data 28.03.2017 (opere di urbanizzazione); n. 121/2017 rilasciato in data 29.03.2017 (edifici).
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE 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: <ul style="list-style-type: none"> - tratto conclusivo del percorso ciclabile del percorso ciclo-pedonale proveniente dall'area di trasformazione TR 09a*: percorsi ciclabili (art. 88); - aree pubbliche e/o ad uso pubblico (verde, parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime dei nuovi edifici e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).





AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09h*	
CAPANNUCCIA	
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9	
residenza: mq 500 SE	
DESCRIZIONE	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.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - incremento della dotazione di parcheggi pubblici nella frazione; - integrazione degli assetti insediativi della frazione mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento.
SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 2.400 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE): max mq 500 - altezza degli edifici (Hmax): ml 8,00 Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza
DISPOSIZIONI GENERALI	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 (SU) 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.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	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. 90, 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.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi: - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.		
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree: - realizzazione di tratto di fognatura dall'area di intervento fino al recapito su Via S. Colombano; - riqualificazione dell'area a parcheggio posta su Via Barontini (area di proprietà comunale catastalmente individuata al Foglio 4, part. 678); - 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.		
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	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 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.) In particolare l'intervento deve risultare armonico, per dimensioni e orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzato con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino una corretta integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile.		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)		
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 Piano Operativo.		
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.4 - I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.4	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 30 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3).		

FATTIBILITA'	<p>Per quanto riguarda le problematiche idrauliche - in caso di mancata realizzazione degli interventi previsti dal Permesso di costruire n. 313/2018 (rilasciato prima dell'adozione del Piano Operativo) - le nuove realizzazioni sono subordinate all'esecuzione di opere idrauliche che assicurino l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi frequenti derivanti del Torrente Vingone, determinando la riduzione della pericolosità idraulica da 'molto elevata' (I.4) ad 'elevata' (I.3). Al verificarsi di tali condizioni, in ogni caso, valgono le prescrizioni di seguito specificate.</p> <p>L'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio pari a 2,60 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni, la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del/dei nuovo/i edificio/i rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>	DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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), m), nonché all'art. 35.</p>		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato		
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale		
NOTE	<p>Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 72 del 29.05.2017. Convenzione urbanistica stipulata in data 03.05.2018. Permesso di costruire n. 313/2018 rilasciato in data 05.07.2018.</p>		





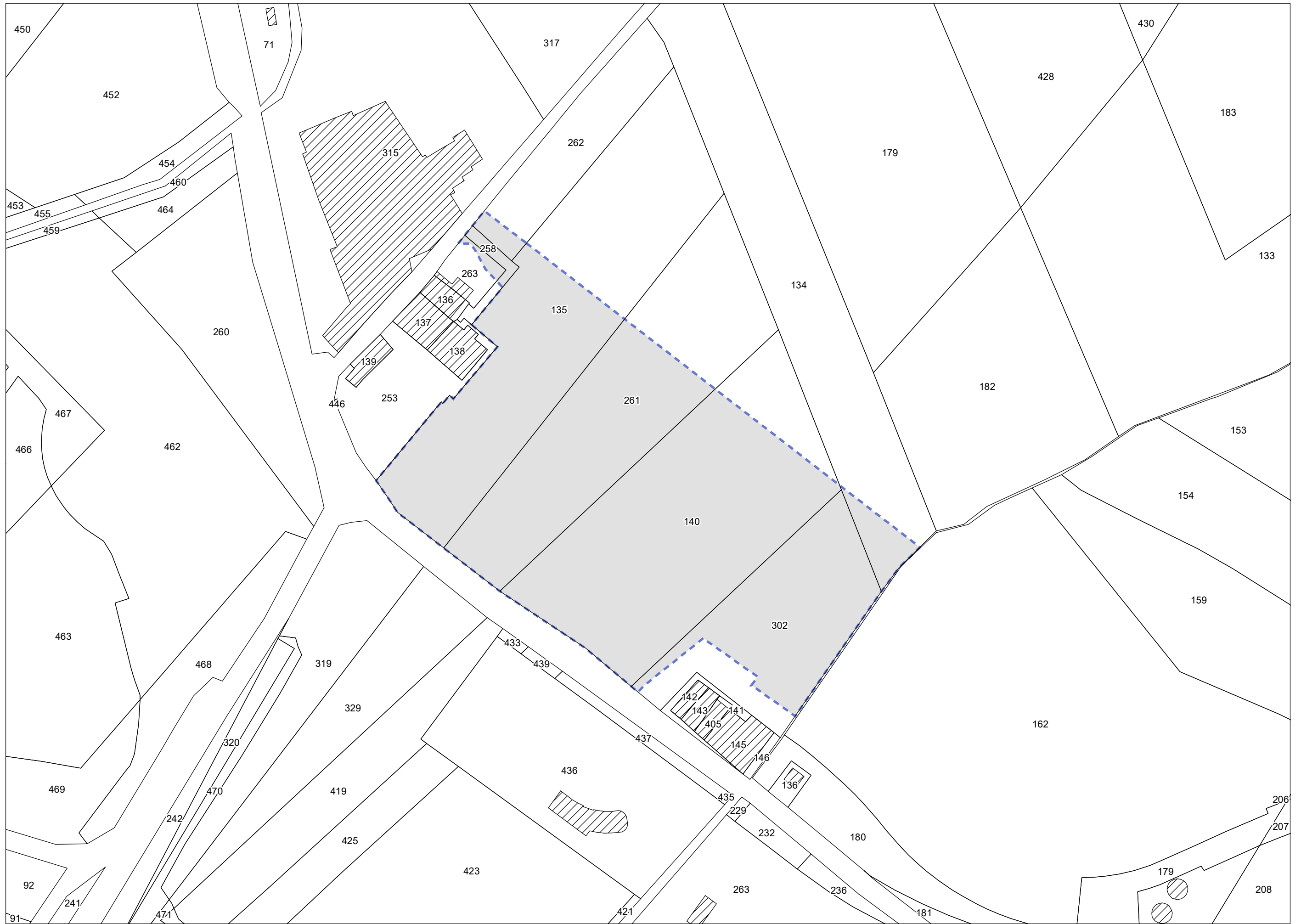
<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 12c* S. VINCENZO A TORRI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 12 residenza: mq 1.150 SE</p>
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area pianeggiante ineditata posta lungo la S.P. n. 12 'Empolese', in angolo con la 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').</p>
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 11.000 circa</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</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"> - superficie edificabile (SE): max mq 1.150 - altezza degli edifici (Hmax): ml 8,00 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <p>L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP), con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione di dettaglio.</p>
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p><u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <p>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.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) 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 (SU) 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>

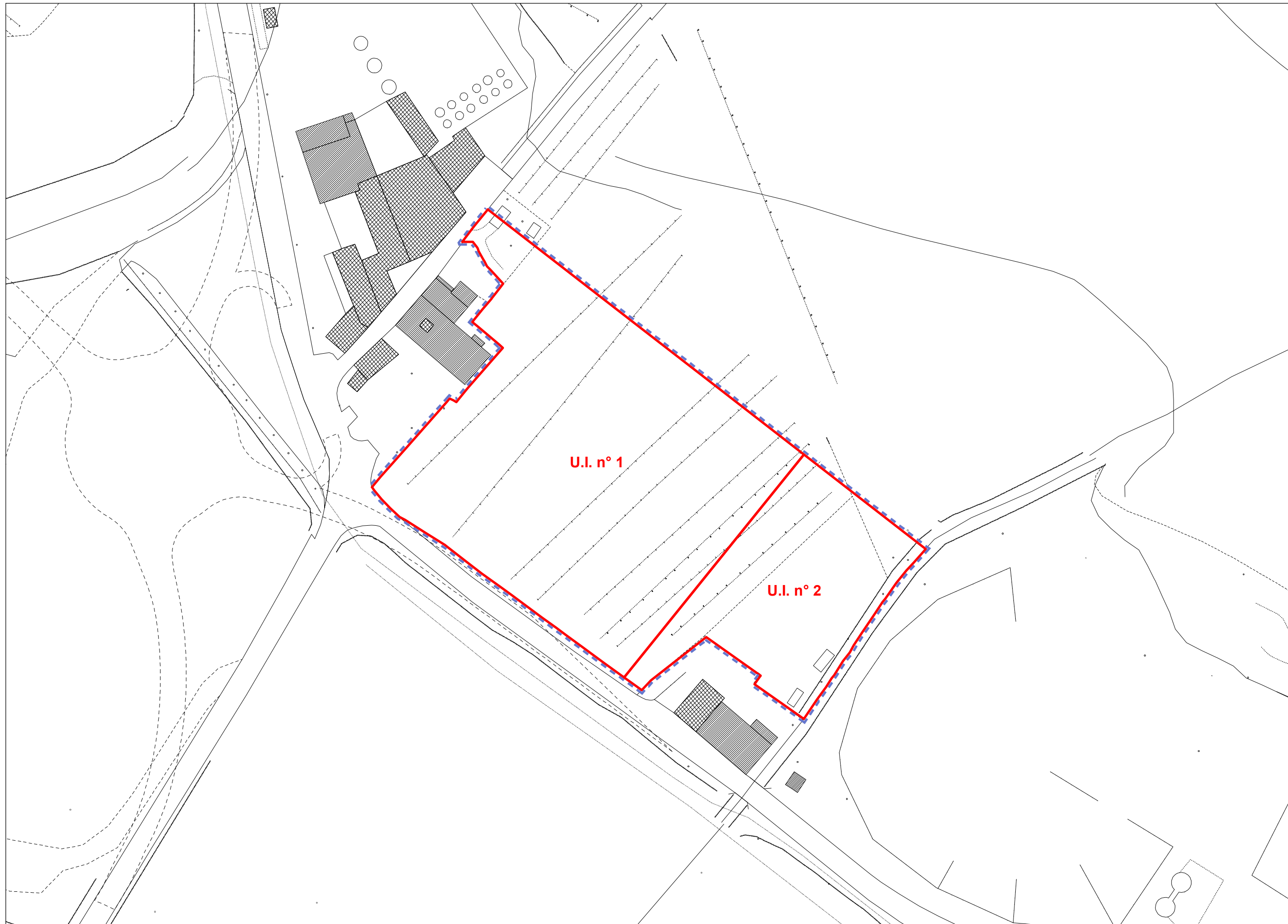
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <p>Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), 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 (SU) anche inferiore a mq 45.</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>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>L'intervento è soggetto alle prescrizioni relative alle "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico di cui all'art. 36 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</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 per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 pubblica (ERP); - 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 (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle eventuali aree verdi, etc..
<p>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</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"> - 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 pubblica (ERP) (Unità di Intervento n. 2). <p>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.</p> <p>La cessione della porzione di terreno destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) (Unità di Intervento n. 2) non comporta il trasferimento all'Amm./ne Comunale di quote di edificabilità per interventi di interesse privato.</p>
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<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"> - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, nella misura minima di mq 400; - 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"; - completamento degli interventi di riqualificazione di Piazza Vezzosi; - 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. <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>		
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.		
COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - ambiti perifluviali (art. 55) 		
DISCIPLINE SPECIALI	L'Unità di Intervento n. 2 è interessata dalla presenza di vegetazione ripariale (art. 70).		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.2	I.1	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Relativamente alle problematiche sismiche, già a livello di progetto è necessario condurre approfondimenti specifici sull'eventuale presenza e profondità di un forte contrasto di impedenza litologico che possa generare effetti di amplificazione sismica in superficie (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche non si rendono necessarie prescrizioni particolari, salvo la realizzazione di un sistema di raccolta e collettamento delle acque di scorrimento superficiale che prevenga l'eventuale insorgenza di fenomeni di ristagno e/o di dilavamento nelle aree adiacenti (Fi.2).</p>		

	Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nonché alle limitazioni di cui all'art. 36, punto 3, delle norme medesime, in quanto l'area oggetto di intervento ricade per buona parte all'interno della zona di rispetto di pozzi ad uso acquedottistico. Il Piano di Bacino stralcio "Bilancio Idrico" classifica inoltre la zona di intervento come area D4, per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 9 dello stesso Piano in ordine alla possibilità di nuovi prelievi dalla falda.
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<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 Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 1 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, 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. 35 ed all'art. 36, punto 3.</p>
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1: Progetto Unitario convenzionato - Unità di Intervento n. 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale (Unità di Intervento n. 1)
NOTE	Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 72 del 05.07.2018.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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"> - parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - 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. 113); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica (ERP) (Unità di Intervento n. 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 86); - 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. 100 (o all'art. 102), a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica (ERP): edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 92, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI TRASFORMAZIONE TR 03a*

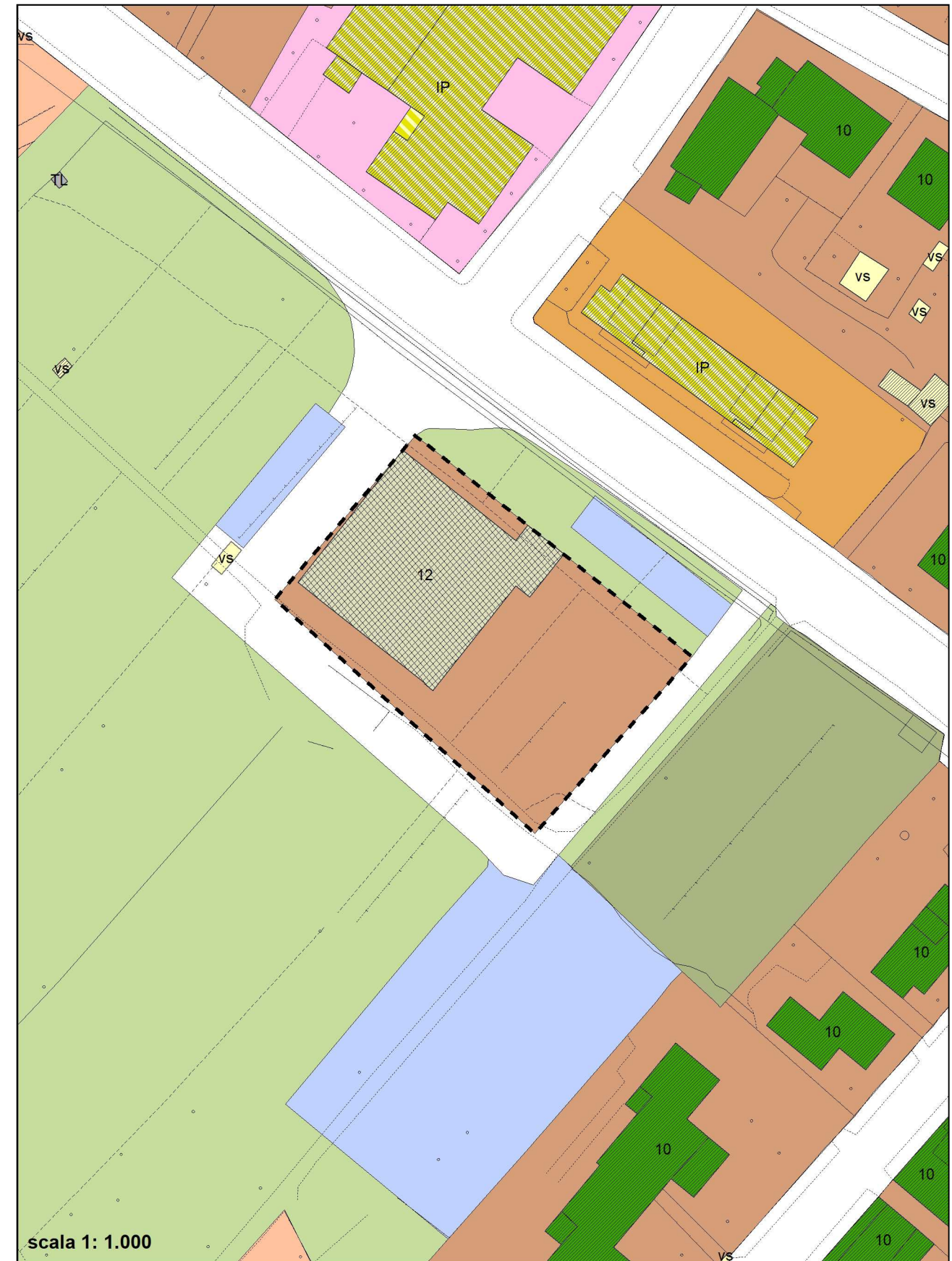
VIA MASACCIO

STRUTTURA COMMERCIALE DI QUARTIERE E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
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:

- verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);
- area di sedime della struttura commerciale e relativa area di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuova struttura commerciale di quartiere: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo per usi specialistici relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV);
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



**AREA DI TRASFORMAZIONE TR 04a*
NUOVO CENTRO DELLA CITTA'**

**ZONA N° 1 (PARTE) DEL PROGRAMMA DIRETTORE
(PORZIONE REALIZZATA)**

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DEL PROGETTO
UNITARIO
(PROGETTO-GUIDA)**

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:

- area di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovi edifici privati: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE), di volume edificato (VE) e/o di superficie di vendita (SV). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari non residenziali;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



AREA DI TRASFORMAZIONE TR 08a*

P.E.E.P. 1993

COMPARTO DI BADIA A SETTIMO / S. COLOMBANO
(PORZIONI REALIZZATE)

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DEL COMPARTO P.E.E.P.
O ALLA SCADENZA
DELLO STRUMENTO
ATTUATIVO**

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:

- viabilità pubblica o ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);
- parcheggi pubblici, verde pubblico ed altri spazi attrezzati ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);
- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- nuovi edifici realizzati: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE);
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



TR 08a*

P.E.E.P. 1993 - Comparto di Badia a Settimo / S. Colombano / completamento

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09a*

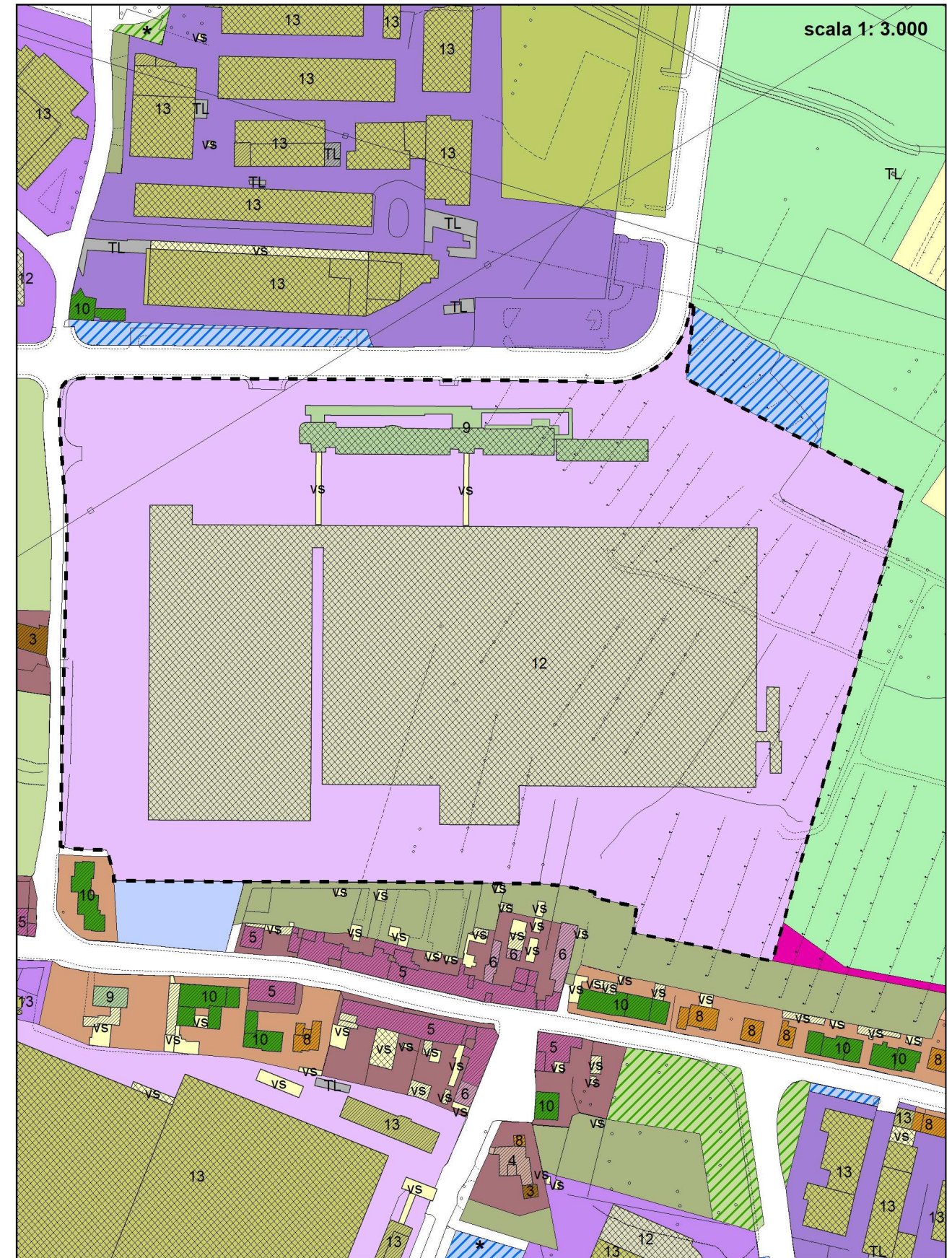
Località "I PRATONI"

COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE DI AREA PRODUTTIVA SPECIALE DI RISANAMENTO AMBIENTALE

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DEL PROGETTO
UNITARIO**

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

- parcheggi pubblici ed eventuali spazi verdi di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);
- area di sedime e spazi di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117);
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione industriale o artigianale: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105;
- edifici a prevalente od esclusiva destinazione direzionale o terziaria: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) e/o di superficie edificata (SE);
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



TR 09a*

LOCALITÀ "I PRATONI" - Area produttiva speciale e di risanamento ambientale