



Norme per l'attuazione - Allegato A
Schede normative e di indirizzo progettuale
Aree RQ
Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali

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




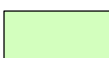

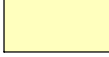





Portavoce del Sindaco
Responsabile Ufficio Informazione
Claudia Sereni





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

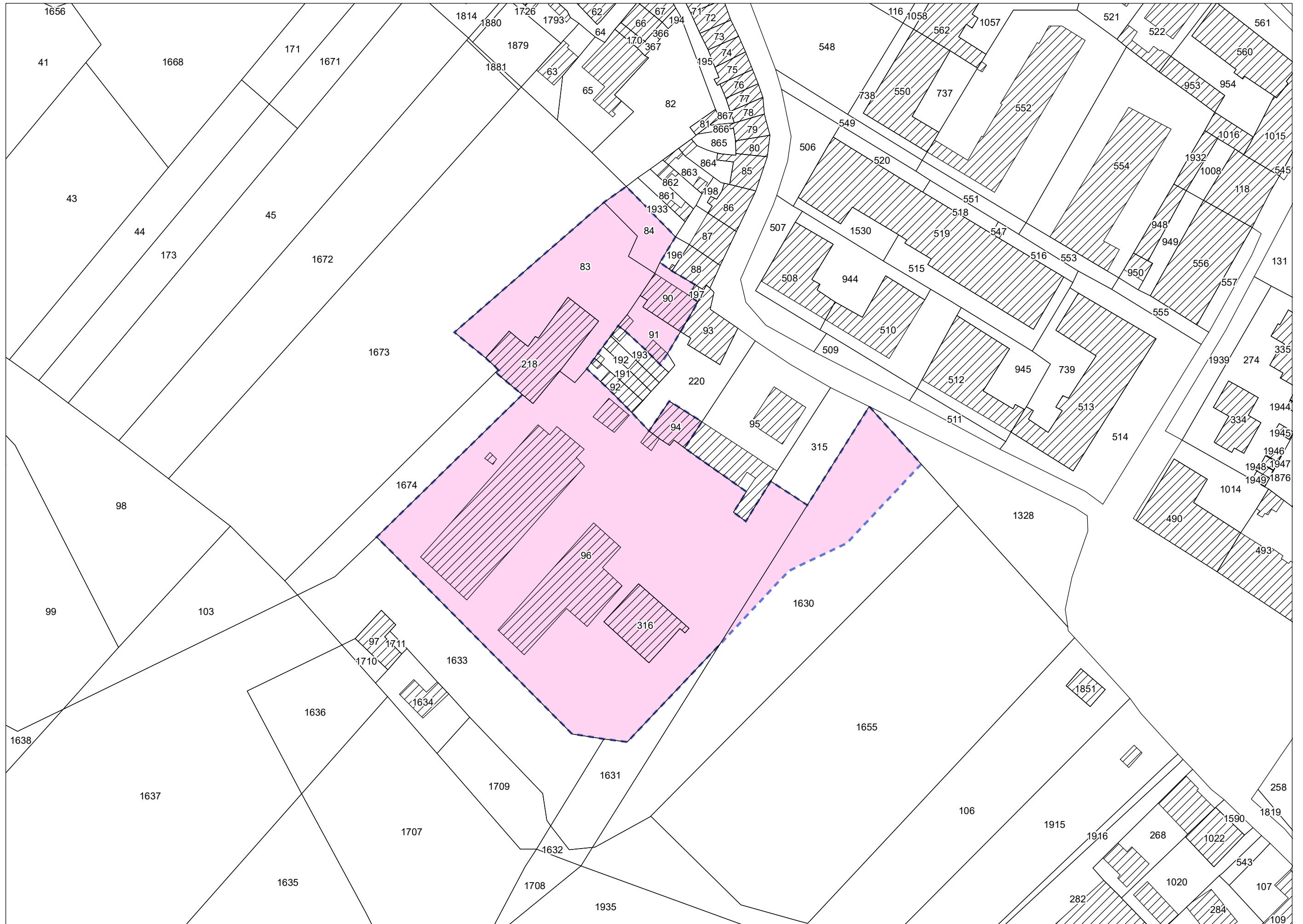
| | | |
|---|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 01b* S. GIUSTO A SIGNANO</p> <p>RECUPERO DI AREA CON OPIFICI DISMESSI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 1</p> <p>mq 0,00 SE</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area sita in Via Pablo Neruda / Via del Ponte a Greve, in immediata adiacenza agli spazi pubblici centrali dell'abitato di S. Giusto a Signano (Piazza Cavour) ed alle attrezzature scolastiche (scuola materna, scuola elementare, scuola media) ivi localizzate.</p> <p>Prima dell'approvazione del Progetto Unitario di cui alla presente scheda ricadevano nell'area di cui trattasi fabbricati ad uso produttivo da tempo dismessi, oltre a porzioni di tessuto ad uso residenziale. Buona parte dell'area era caratterizzata da fenomeni di degrado e parziale abbandono.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riordino insediativo, mediante parziale sostituzione di edifici e consistenze edilizie esistenti (limitatamente alle parti prive di interesse architettonico e/o testimoniale) e realizzazione di un piccolo insediamento multifunzionale; - integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi di relazione di quartiere. | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 10.700 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> edifici suscettibili di demolizione: volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume edificato (VE) legittimo esistente incrementato del 10%, senza incremento di superficie coperta (SC); edifici di Classe 5: interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita dall'art. 23 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. <p>La volumetria ricostruibile determinata sulla base del parametro sopra specificato alla lett. a) è incrementata del 10% ove l'intervento di riqualificazione venga progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Ai fini della ricostruzione la volumetria legittima esistente delle porzioni di edificato oggetto di demolizione è determinata mediante perizia giurata. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).</p> <p>In caso di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di cui alle partt. 1632 e 1634 del Fg. 68 (ivi compreso il manufatto edilizio (VS) insistente su quest'ultima), il 50% del relativo volume edificato (VE) legittimo esistente può essere aggiunto - previa variante al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 28.09.2010 e atto integrativo alla convenzione stipulata in data 12.12.2011 - al dimensionamento dell'intervento, come sopra specificato alla lett. a).</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza (in misura non superiore al 60% del volume edificabile (VE) complessivo ricavabile sulla base delle disposizioni contenute nella presente scheda, al netto degli edifici di Classe 5) - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - commercio al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato | |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) - 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>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, a fronte della demolizione delle consistenze edilizie prive di interesse architettonico e/o testimoniale (con esclusione degli edifici di Classe 5), è consentita la realizzazione di un insediamento multifunzionale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e fortemente integrato nel tessuto insediativo del quartiere, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</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>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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento 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 degli spazi pubblici, etc. <p>Sulle aree destinate ad integrare gli spazi di relazione del quartiere che non siano oggetto di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale è istituita una servitù di uso pubblico a carattere permanente.</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>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di commercio al dettaglio e/o di altre attività ad esso assimilate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) sono determinate nella misura stabilita dall'art. 12.</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 di opere e/o attrezzature di interesse pubblico definite in accordo con l'Amm./ne Comunale, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi di relazione di quartiere; - realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi di legge (dotazioni da calcolarsi con riferimento ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso previste dal Progetto Unitario) nonché di eventuali ulteriori dotazioni a servizio del quartiere di S. Giusto a Signano; - riqualificazione della zona della pista di pattinaggio e delle aree a verde circostanti. |

| | | | |
|---|--|-----------|---------|
| 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 di segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di riqualificazione di cui trattasi. | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centurazioni (art. 51) - ambiti perifluviali (art. 55) - aree sensibili di fondovalle (art. 56) - parchi storici e giardini formali (art. 58) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 5, 6, 8 e 11, nonché alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.3 | Fs.3 |
| | Per la fattibilità del Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 28.09.2010 si rinvia alla relazione geologica allegata al progetto medesimo. In caso di elaborazione di un nuovo Progetto Unitario si applicano le seguenti 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 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 inferiore a 70 cm (quota media s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,62 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione con incrementi volumetrici) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 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, qualora gli eventuali ingombri aggiuntivi determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del nuovo Progetto Unitario). | | |

| | |
|---|---|
| | 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 titolo abilitativo. |
| 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) (per la lett. c riferirsi soprattutto alle emissioni nei confronti dei ricettori sensibili limitrofi), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f), h), i), j), k), nonché all'art. 35 ed all'art. 36, punto 3. |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario convenzionato |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
| NOTE | Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 116 del 28.09.2010. Convenzione urbanistica stipulata in data 12.12.2011. Permessi di costruire n. 23/2011 e n. 24/2011 rilasciati in data 30.12.2011. |
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - parcheggi pubblici e altri spazi pubblici o ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime degli edifici esistenti ad uso privato: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112); - edifici esistenti ristrutturati: Classe 5 (art. 98); - nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione residenziale (eventuali): Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) e/o di superficie utile (SU); - nuovi edifici non residenziali (eventuali): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino demolizione parziale o totale, ovvero 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). |





| | | |
|--|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 01c ISTITUTO DI ISTRUZIONE SUPERIORE 'SASSETTI-PERUZZI'</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 1</p> <p>residenza: mq 2.000 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Plesso scolastico sito in Via A. Ciseri nel quartiere de 'Le Bagnese', in adiacenza all'argine del fiume Greve.</p> <p>Nel medio periodo è prevista la dismissione (e successiva alienazione) dell'immobile, correlata al programmato trasferimento dell'Istituto di Istruzione Superiore in altra localizzazione individuata dall'Amm./ne Comunale.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile e del reseed di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale; - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale volto alla qualificazione del tessuto urbano del quartiere de 'Le Bagnese'. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 3.150 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) in ricostruzione non superiore a mc 5.400; - numero dei piani (NP): minimo n. 4 piani f.t. - indice di copertura (IC): max 35% <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 edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza. | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata alla realizzazione del nuovo Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi' (ed opere connesse) in altra area idonea individuata dall'Amm./ne Comunale, nonché all'alienazione, secondo i procedimenti di legge, del complesso edilizio esistente e del suo reseed di pertinenza, fatta eccezione per una porzione di terreno della superficie minima di mq 1.000 da destinarsi a parcheggi pubblici con adeguata dotazione di verde di corredo.</p> <p>La dismissione del plesso scolastico effettuata in conformità con quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico della Città Metropolitana di Firenze non costituisce variante al vigente P.T.C., come specificato all'art. 24, comma 4, delle relative Norme di Attuazione.</p> <p>Il bando pubblico per l'alienazione dell'immobile può contenere uno schema planimetrico di riferimento, con 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.</p> | |

| | |
|---|--|
| | <p>Una volta determinatesi le condizioni sopra specificate è consentita all'avente titolo, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, la demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie presenti nel lotto, finalizzata alla 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.L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla qualificazione dei tessuti insediativi del quartiere de 'Le Bagnese'.</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 dei nuovi edifici tiene 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>L'intervento di demolizione del plesso scolastico pubblico con ricostruzione di edifici ad uso privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - disciplina la realizzazione del parcheggio 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 dei parcheggi, delle aree verdi, 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>Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'art. 12.</p> |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>Oltre alla realizzazione del nuovo Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti in altra area idonea individuata dall'Amm./ne Comunale, la realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per parcheggio pubblico, con adeguata dotazione di verde di corredo, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione (indicativamente in fregio alla Via A. Ciseri e/o alla Via V. Volpini), per una superficie minima di mq 1.000; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, 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 | <p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e 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 all'art. 3 e 7 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, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione del paesaggio urbano del quartiere de 'Le Bagnese', 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> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) - ambiti perfluviali (art. 55) |
|---|---|

| | |
|----------------------------|--|
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricade il solo plesso scolastico, identificato con la sigla 'IP', come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> |
|--|--|

| | | | |
|----------------------|-----------|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 - I.2 | 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 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, già a livello di Progetto Unitario, uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione del nuovo edificio relativamente ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3).</p> |
|---------------------|--|

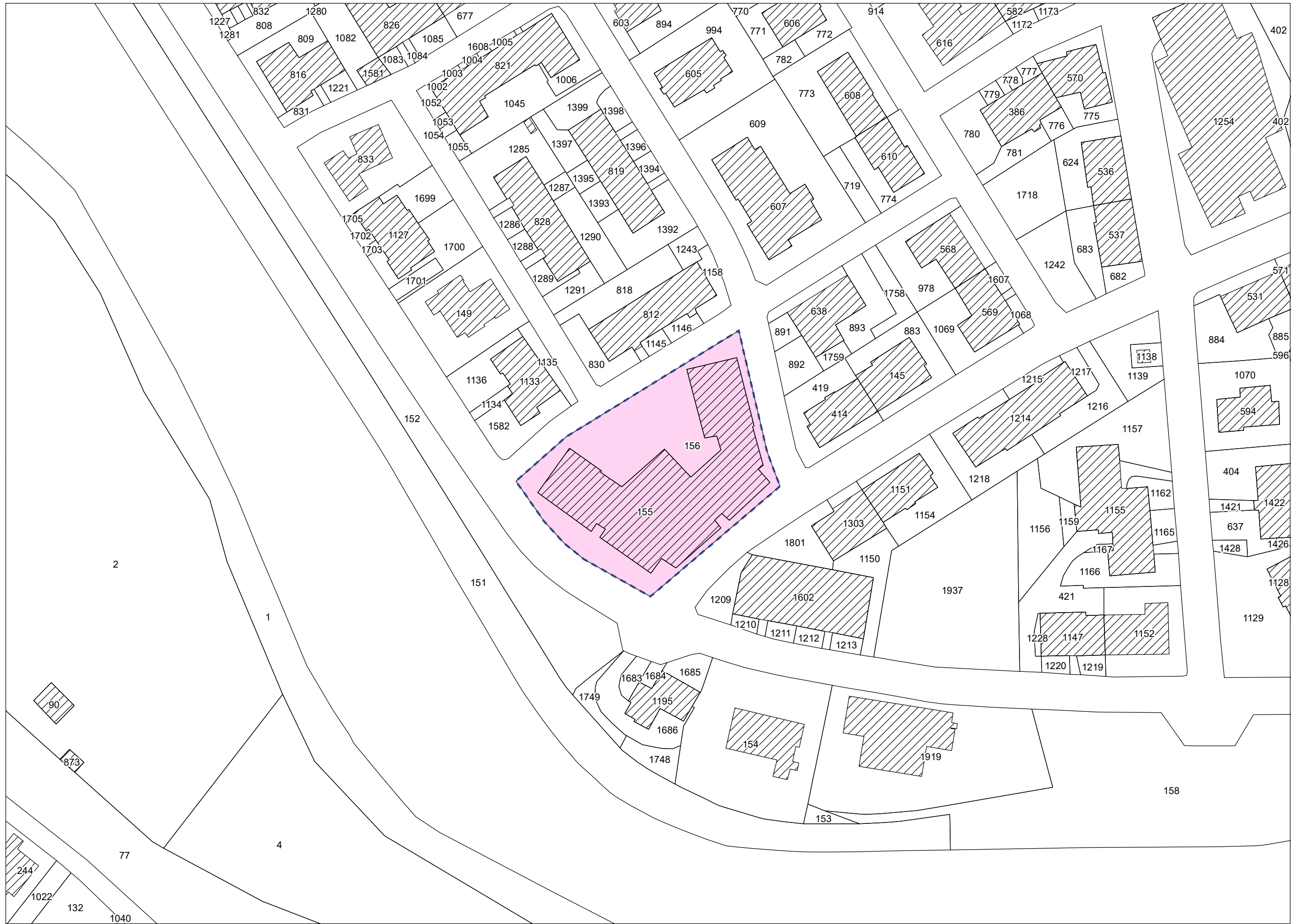
| | |
|--|--|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per quanto riguarda le problematiche idrauliche, l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico massimo pari a 35 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 46,51 ml). In queste condizioni la sicurezza 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).</p> <p>Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 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 gli eventuali ingombri aggiuntivi determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). 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 | <p>Progetto Unitario convenzionato</p> |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | <p>Consiglio Comunale</p> |

| | |
|--|---|
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plesso scolastico e relativo resede di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86). |
|--|---|

| | |
|---|--|
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici con verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: 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 volume edificato (VE). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 02c AREA EX SUPERAL</p> <p>RIORGANIZZAZIONE INSEDIAMENTO COMMERCIALE E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <p>mq 0,00 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Area collocata nel centro del capoluogo, a poca distanza da Piazza Togliatti, comprendente una struttura commerciale di significative dimensioni articolata su più livelli e dotata di ampio parcheggio interrato di pertinenza. Ulteriori posti auto sono presenti in un parcheggio di superficie. Pur essendo dotato di superficie commerciale assai superiore alla soglia dimensionale che identifica le medie strutture di vendita, l'edificio assolve essenzialmente alle funzioni di supermercato di quartiere.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione e razionalizzazione dell'insediamento commerciale in funzione delle esigenze dell'utenza, in particolare dei cittadini residenti nelle aree centrali del capoluogo; - qualificazione e valorizzazione dello spazio pubblico nell'area oggetto di intervento e nelle aree contermini. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 7.100 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento, finalizzato ad una riconfigurazione urbanistica complessiva dell'area, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali al dettaglio, comprensive di una media struttura di vendita (supermercato di quartiere) ed eventuali esercizi di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili): max mq 3.000 di superficie edificabile (SE), con superficie di vendita (SV) complessiva da un minimo di mq 1.500 ad un massimo di mq 2.500, e la residua parte della SE destinabile a magazzini e locali di servizio della/e struttura/e commerciale/i, ovvero finalizzata alla realizzazione di unità immobiliari per attività terziarie/direzionali e/o per 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) collocabili anche in un separato edificio o complesso edilizio posto in adiacenza del nuovo supermercato di quartiere o sul lotto urbanistico corrispondente alla part. 1379 del Fg.12; - residenza: max mq 1.200 di superficie edificabile (SE). Tale quantitativo - collocabile anche sul lotto urbanistico corrispondente alla part. 1379 del Fg.12 - è realizzabile solo previa demolizione totale delle consistenze edilizie presenti all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione (con la sola eccezione del parcheggio interrato multipiano). Entro tale dimensionamento, al piano terreno del nuovo edificio residenziale possono essere collocati esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività direzionali e terziarie, attività private di servizio in genere. | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata è consentita, in sostituzione della struttura commerciale di quartiere esistente, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di una nuova media struttura di vendita, di esercizi commerciali di vicinato e di un eventuale edificio per attività direzionali e/o di servizio; - la realizzazione di un edificio (o complesso edilizio) esclusivamente o prevalentemente residenziale. | |

| | |
|---|--|
| | <p>Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico e da una progettazione di dettaglio degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico. L'intervento deve garantire la qualitativa integrazione dei tessuti edificati del centro della città dando luogo ad un insieme architettonico significativo capace di valorizzare lo spazio pubblico e di caratterizzare le aree centrali del capoluogo con i linguaggi dell'architettura contemporanea.</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>I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo 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 Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali; - 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 degli spazi pubblici o ad uso pubblico, etc. |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle sistemazioni dello spazio pubblico previste dal Piano Attuativo all'interno dell'area di riqualificazione, nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree.</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.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di ulteriori interventi di interesse pubblico in zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, consistenti essenzialmente in interventi di valorizzazione degli spazi pubblici nelle aree centrali del capoluogo (Piazza Togliatti e/o aree circostanti). Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p> <p>Il Piano Attuativo e la relativa convenzione devono garantire la realizzazione di un congruo numero di posti auto pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'area di riqualificazione e/o nelle sue immediate vicinanze.</p> |
| 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 commerciali, nonché per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive 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>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, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione del paesaggio urbano nelle aree centrali del capoluogo, 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> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) |
|---|---|

| | |
|----------------------------|---|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi la struttura commerciale esistente (Classe 13) ed alcuni volumi secondari (VS) di corredo, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. |
|--|--|

| | | | |
|----------------------|---|-----------|---------|
| 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 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).</p> | | |

| | |
|--|--|
| | Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento non risulta soggetta al battente idraulico per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) atteso in generale nelle aree centrali del capoluogo. Per i nuovi edifici previsti dal Piano Attuativo è opportuno comunque prevedere, a favore di una maggiore sicurezza, un rialzamento dei relativi piani di calpestio rispetto al piano di campagna, in ragione dei battenti (seppur minimi, intorno ai 10 cm) che circondano l'area di intervento, senza tuttavia necessità di compensazione e/o di mitigazione (Fi.3). 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. |
|--|--|

| | |
|--|---|
| 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) (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), f), h), i), j), nonché all'art. 35.</p> |
|--|---|

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

| | |
|--|---|
| 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> |
|--|---|

| | |
|---|--------------------|
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici o ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, verde di corredo): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime e spazi privati pertinenziali della struttura commerciale esistente: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - struttura commerciale esistente: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 154). Gli interventi di cui al punto 3 dell'art. 154 sono consentiti solo in caso di scadenza del termine quinquennale; - 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 riqualificazione 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 o ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, verde di corredo): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);- area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova struttura commerciale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dell'edificio (o complesso edilizio) residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);- nuova struttura commerciale: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con vincolo 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);- nuovo edificio (o complesso edilizio) 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 volume edificato (VE) e/o di superficie utile (SU). 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). |
|---|---|



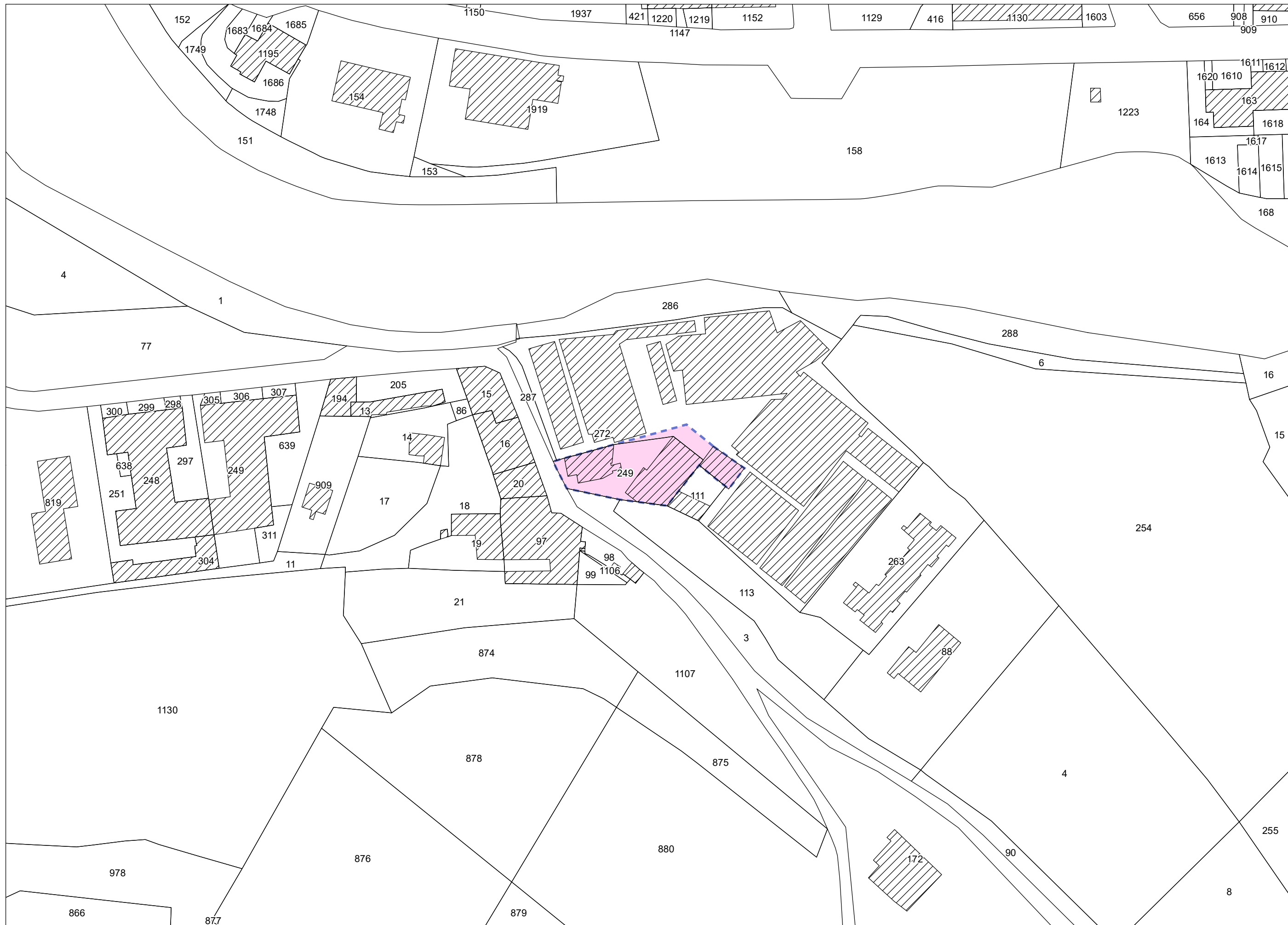


| | | |
|---|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02d VIA DI SCANDICCI ALTO</p> <p>RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DI COMPLESSO ABITATIVO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <p>residenza: mq 250 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Lotto privato posto in prossimità dell'argine del Fiume Greve ai piedi della collina di Scandicci Alto. Vi ricadono un edificio abitativo, nel quale risiede la famiglia titolare dell'attigua attività florovivaistica, oltre a consistenze di natura accessoria.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualificazione degli assetti insediativi mediante riorganizzazione ad uso residenziale del lotto urbanistico; - eliminazione delle consistenze accessorie di scarsa qualità costruttiva. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 750 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificio residenziale esistente (Classe 8): si applica la disciplina di cui all'art. 101, ivi compresi gli incrementi volumetrici <i>una tantum</i> consentiti; - volume secondario (VS) posto in adiacenza a Via di Scandicci Alto: incremento di superficie edificabile (SE) di mq 70 in aggiunta alla superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012), realizzabile anche nel quadro di un intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale; - volume secondario (VS) posto in adiacenza all'edificio di Classe 8: incremento di superficie edificabile (SE) di mq 180 in aggiunta alla superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico, realizzabile esclusivamente nel quadro di un intervento che preveda l'integrale demolizione del manufatto esistente. <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie edificata (SE) legittima esistente dei due volumi secondari (VS) è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Mediante intervento di sostituzione edilizia, a fronte della parziale o totale rimozione dei volumi secondari (VS) presenti all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di un piccolo complesso edilizio a destinazione residenziale posto a integrazione del tessuto edilizio urbano, in coerenza con gli allineamenti planoaltimetrici esistenti.</p> <p>Il progetto si caratterizza per coerenza morfotopologica e linguistica, anche nell'impiego delle tecniche costruttive e dei materiali, ed 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 dei nuovi edifici tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> | |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</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>L'area è altresì in piccola parte compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 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 all'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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 periferuali (art. 55) - aree sensibili di fondovalle (art. 56) - parchi storici e giardini formali (art. 58) - boschi densi (art. 59) - aree di protezione storico ambientale (art. 63) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio residenziale di Classe 8 e due volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | |
| PERICOLOSITA' | <p>geologica</p> <p>G.2</p> <p>Fg.2</p> | <p>idraulica</p> <p>I.4</p> <p>Fi.4</p> | <p>sismica</p> <p>S.3</p> <p>Fs.3</p> |
| FATTIBILITA' | <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 interamente in pericolosità idraulica I.4, ed è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 2,30 ml (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 48,84 ml). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando 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 a terra siano suscettibili di determinare 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.</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. e) (per la lett. 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 | Intervento urbanistico-edilizio diretto |
| NOTE | Permesso di costruire n. 316/2018 rilasciato in data 05.07.2018 |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo complesso edilizio risultante dagli interventi di demolizione/ricostruzione (parziale o totale) e ampliamento: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incremento 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). |





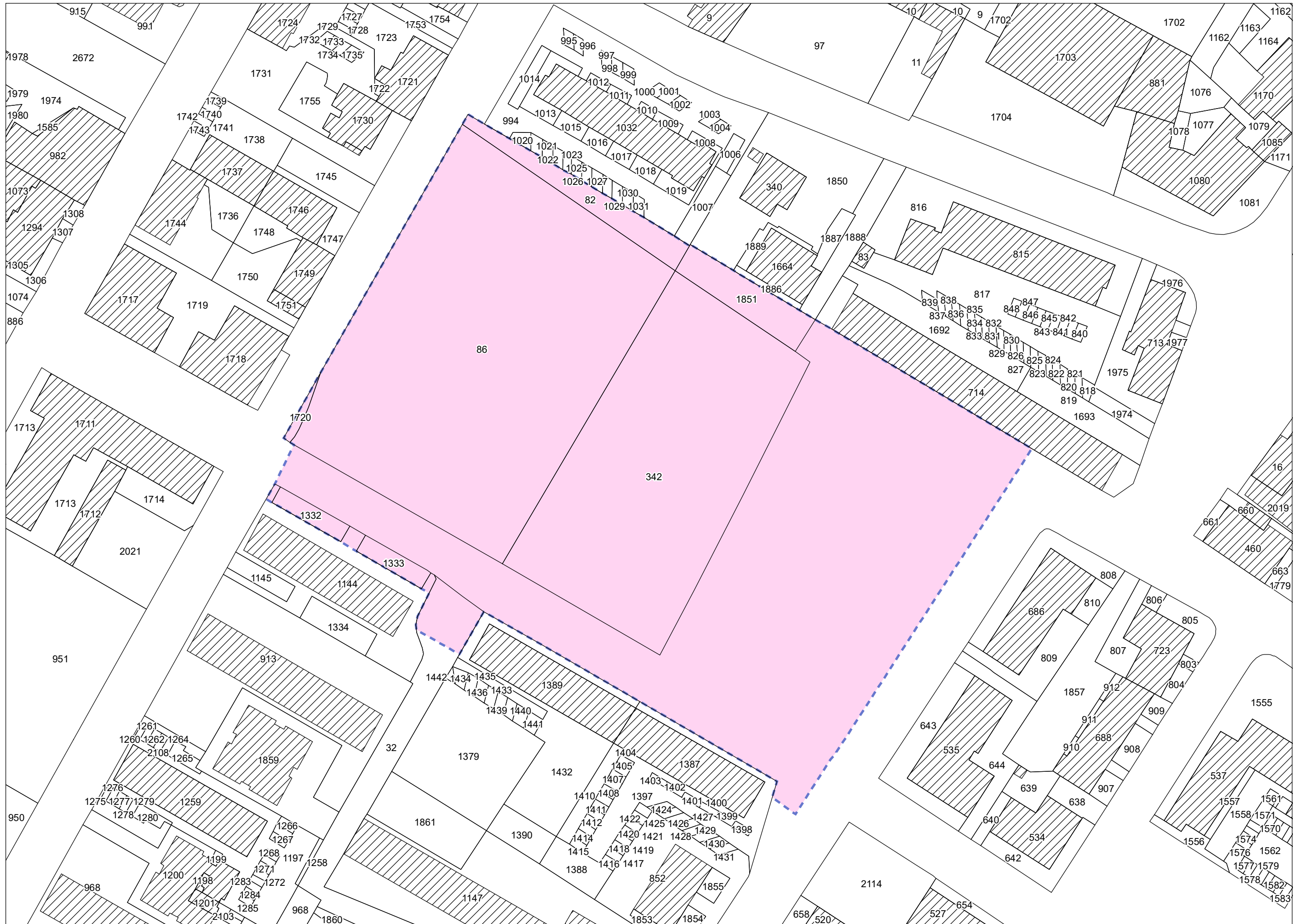
| | | | |
|---|---|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02e</p> <p>PIAZZA TOGLIATTI</p> <p>RICONFIGURAZIONE E INTEGRAZIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <p>attività direzionali / di servizio: mq 1.000 SE commercio al dettaglio (media distribuz.): mq 2.000 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Gli assetti insediativi nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.</p> <p>Il soggetto privato attuatore sarà selezionato mediante procedimenti di evidenza pubblica sulla base di un masterplan di orientamento progettuale approvato dal Consiglio Comunale, che terrà conto delle indicazioni scaturite dal processo partecipativo effettuato nel 2013 e di ulteriori iniziative di coinvolgimento della cittadinanza che potranno essere attivate ai fini della miglior qualificazione del progetto.</p> <p>Il Piano Attuativo dovrà rispondere al masterplan di orientamento progettuale in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità di definire soluzioni migliorative dal punto di vista dell'interesse pubblico (sia in termini di qualità urbanistica che architettonica), e che garantiscano comunque il puntuale rispetto di tutte le disposizioni contenute nella presente scheda e dei parametri quantitativi in essa previsti.</p> <p>L'intervento deve garantire la corretta integrazione planaltimetrica dei nuovi edifici con i tessuti edificati circostanti, dando luogo ad un insieme significativo capace di valorizzare qualitativamente lo spazio pubblico e di caratterizzare le aree centrali della città con i linguaggi dell'architettura contemporanea.</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>Area di riqualificazione finalizzata alla riconfigurazione e all'integrazione funzionale della principale piazza cittadina, fulcro della relazione sociale e sede del mercato settimanale del sabato.</p> <p>La Piazza Togliatti costituisce una delle polarità strategiche dell'asse pedonale urbano che si diparte dal Piazzale della Resistenza (Municipio, fermata tramvia) e giunge fino a Piazza Matteotti, sede della 'Fabbrica dei Saperi' e dell'Urban Center Metropolitano.</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 dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi previsti; - 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 dei parcheggi, delle aree verdi, etc.. |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ridisegno degli spazi pubblici di relazione nel quadro della complessiva qualificazione dell'asse urbano Piazzale della Resistenza / Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti; - riorganizzazione del mercato settimanale; - realizzazione di verde pubblico e parcheggi; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento mediante inserimento di funzioni private qualificate; - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale. | | <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>Le indicazioni relative alle opere e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da prevedersi nell'ambito dell'intervento di riconfigurazione e integrazione funzionale della piazza pubblica - ivi comprese quelle poste a carico del soggetto attuatore - sono demandate al masterplan di orientamento progettuale approvato dal Consiglio Comunale e al successivo Piano Attuativo di iniziativa pubblica, anche in ordine alla demolizione e successiva eventuale ricostruzione della sede del circolo sociale 'Ginger Zone'.</p> <p>L'intervento non deve comunque determinare la riduzione delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.</p> <p>Al soggetto privato attuatore selezionato mediante bando pubblico faranno comunque carico le spese della progettazione definitiva ed esecutiva di tutti gli interventi di interesse pubblico previsti dal Piano Attuativo, che sarà affidata ad un professionista selezionato dall'Amm./ne Comunale mediante procedimenti di evidenza pubblica, con il coordinamento delle competenti strutture tecniche comunali.</p> |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 22.450 circa</p> | | <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Per le unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale al dettaglio le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Per le altre destinazioni d'uso si applicano i minimi di legge.</p> <p>L'area di riqualificazione 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> |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento, finalizzato all'integrazione funzionale e alla riconfigurazione urbanistica complessiva della piazza pubblica, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività commerciali al dettaglio: max mq 2.000 di superficie edificabile (SE), con superficie di vendita complessiva per medie strutture commerciali non superiore a mq 1.500. <p>La parte della SE non destinata a superficie di vendita (SV) della/e media/e struttura/e commerciale/i e non utilizzata per magazzini e locali di servizio della/e medesima/e struttura/e commerciale/i, può essere finalizzata alla realizzazione di unità immobiliari per esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività terziarie/direzionali, o per 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> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo): max mq 1.000 di superficie edificabile (SE). Entro tale dimensionamento, al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio possono essere collocati esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività private di servizio in genere. <p>In aggiunta ai dimensionamenti sopra specificati è consentita la realizzazione di box o posti auto privati, interrati o in forma di autosilo, secondo le indicazioni dettate dal masterplan di orientamento progettuale approvato dal Consiglio Comunale.</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>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, assicurare l'elevata qualità architettonica degli interventi di ridefinizione dello spazio pubblico e delle nuove realizzazioni, e connotarsi in generale come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione del paesaggio urbano nelle aree centrali del capoluogo, 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> | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione ricade nei tessuti urbani assoggettabili alla disciplina speciale denominata 'ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico' (art. 75).</p> | | |
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è compreso l'edificio che ospita la sede del circolo sociale 'Ginger Zone' (identificato con la sigla 'IP'), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.2 - I.3 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 - Fg.3 | 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). Nel caso siano previsti parcheggi interrati il Piano Attuativo deve contenere specifici approfondimenti di indagine geognostica atti a verificare la stabilità degli scavi in relazione anche all'eventuale interferenza con i manufatti esistenti (Fg.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio di soli 5 cm, con parziale incremento nelle zone verdi più ribassate rispetto all'edificato (quota media s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,69 ml). In tali condizioni 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. Lo stesso accorgimento può essere adottato per le soglie di accesso ai piani interrati nei quali sia prevista la realizzazione parcheggi pubblici e/o box e posti auto ad uso privato, a condizione che non sia superato il rischio medio R2. 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), 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), h), i), j), l), 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 pubblica |
| 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 comunque nelle more di tale adempimento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi e attrezzature pubbliche, aree verdi, parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86). <p>Gli interventi sull'edificio identificato con la sigla 'IP' (sede del circolo sociale 'Ginger Zone') sono riservati all'Amm./ne Comunale, fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Piano Operativo.</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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- viabilità pubblica integrativa o di penetrazione (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);- verde pubblico, 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 privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);- edificio/i con destinazione d'uso direzionale e/o di servizio (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): Classe 9. Su di esso/i 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 con destinazione d'uso direzionale, commerciale o di servizio;- edificio commerciale per media struttura di vendita (se realizzato come fabbricato a sé stante: Classe 12. Su di esso 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 edificabile (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). |
|---|---|



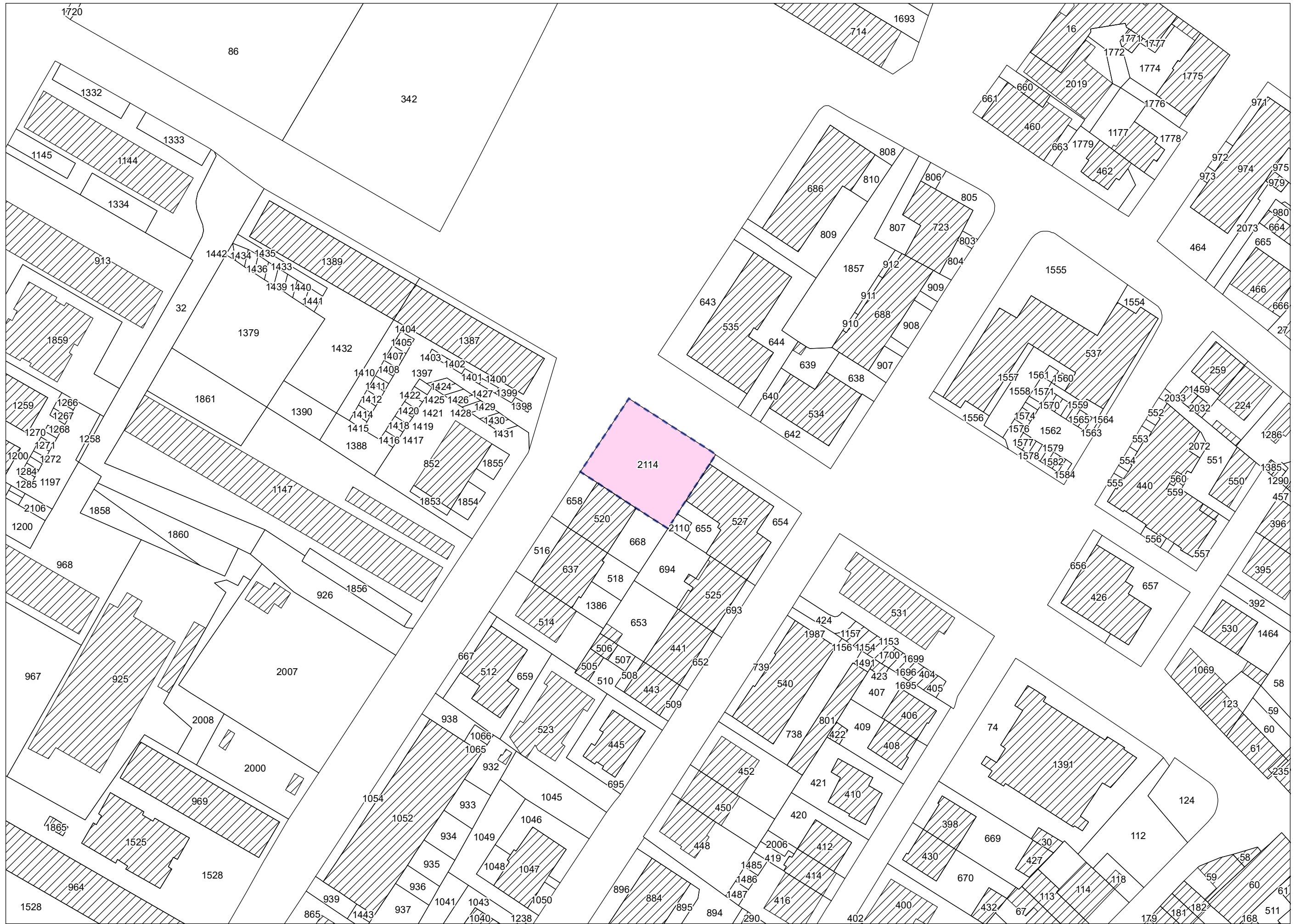


| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02f VIA VINCENZO MONTI (EX DISTRIBUTORE CARBURANTI)</p> <p>INTEGRAZIONE DI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</p> | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <p>attività direzionali / di servizio: mq 1.550 SE</p> | <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 riqualificazione. 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.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Lotto ineditato di modeste dimensioni posto in corrispondenza del vertice sud-ovest di Piazza Togliatti (angolo tra Via V. Monti e Via E. De Amicis), in precedenza occupato da un impianto di distribuzione dei carburanti.</p> | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale; - qualificazione dello spazio pubblico lungo l'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e/o pubblici esercizi. | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 750 circa</p> | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento e le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinati come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 1.550 - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo n. 4 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali e terziarie (min mq 1.200 di SE) - esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali di servizio alla residenza, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (max mq 350 di SE) | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>L'assetto dell'area di riqualificazione di cui trattasi è definito da un apposito Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico.</p> <p>L'intervento contribuisce al completamento del tessuto urbano nella zona di Piazza Togliatti e a tale scopo deve garantire la corretta integrazione planaltimetrica del nuovo edificio con i tessuti edificati adiacenti, dando luogo ad un insieme significativo capace di caratterizzare le aree centrali della città con i linguaggi dell'architettura contemporanea e di valorizzare qualitativamente lo spazio pubblico.</p> <p>A tal fine 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.</p> <p>In termini prestazionali la realizzazione del nuovo edificio tiene conto in misura significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> | | |
| <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> | <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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.</p> <p>L'area di riqualificazione 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> | | |
| <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>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 assicurando l'elevata qualità architettonica del nuovo edificio, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione del paesaggio urbano nelle aree centrali del capoluogo, 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> | | |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione ricade nei tessuti urbani assoggettabili alla disciplina speciale denominata 'ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico (art. 75). | | |
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | A seguito della rimozione dell'impianto di distribuzione dei carburanti nell'area di riqualificazione non sono presenti manufatti edilizi. | | |
| 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 10 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 45,01 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 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 Unitario). 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), c), 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), f), h), i), j), nonché all'art. 35. | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico. | | |

| | |
|--|---|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
| DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL 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/o la stipula della convenzione ad esso eventualmente correlata, e comunque nelle more di tali adempimenti, al lotto ineditato compreso nella presente area di riqualificazione si applica la disciplina di cui all'art. 86 riferita alle aree ad edificazione speciale per standard (aree per parcheggi pubblici 'di progetto'). |
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo 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 mutamento delle destinazioni d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | | |
|--|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02g VIA IV NOVEMBRE</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON CONSISTENZE INCONGRUE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2</p> <hr/> <p>mq 0,00 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Area posta all'interno di un vasto isolato del centro del capoluogo, a breve distanza da Piazza Matteotti. La presenza di consistenze edilizie incongrue e la non compiuta sistemazione delle aree libere determinano condizioni di parziale degrado.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione insediativa, mediante sostituzione di consistenze edilizie incongrue e riorganizzazione funzionale degli spazi inedificati; - incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali del capoluogo ad alta densità residenziale. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 5.200 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa integrale demolizione dell'edificio di Classe 15: mc 3.200 - volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa integrale demolizione del volume secondario (VS): <ul style="list-style-type: none"> - 50% del volume totale (VTot) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo, nell'ipotesi di intervento n. 1; - 100% del volume totale (VTot) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo, nell'ipotesi di intervento n. 2. <p>Il quantitativo di volume totale (VTot) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo (10.07.2018), ove non direttamente desumibile da titoli abilitativi, è determinato mediante perizia giurata.</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di permeabilità fondiaria (IPF): 25% della superficie complessiva delle partt. 450, 519, 520, 521, 531 del Fg. 17. <p>L'altezza dell'/degli edificio/i ricostruito/i (Hmax) non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.</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). | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>La riqualificazione dell'area di cui trattasi è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata, elaborato secondo due ipotesi alternative di intervento:</p> <p><u>Ipotesi di intervento n. 1</u></p> <p>a) sostituzione edilizia dell'edificio di Classe 15, subordinata all'istituzione, a titolo gratuito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sull'intera part. 530 del Fg. 17, di una servitù permanente di uso pubblico per parcheggio; | |

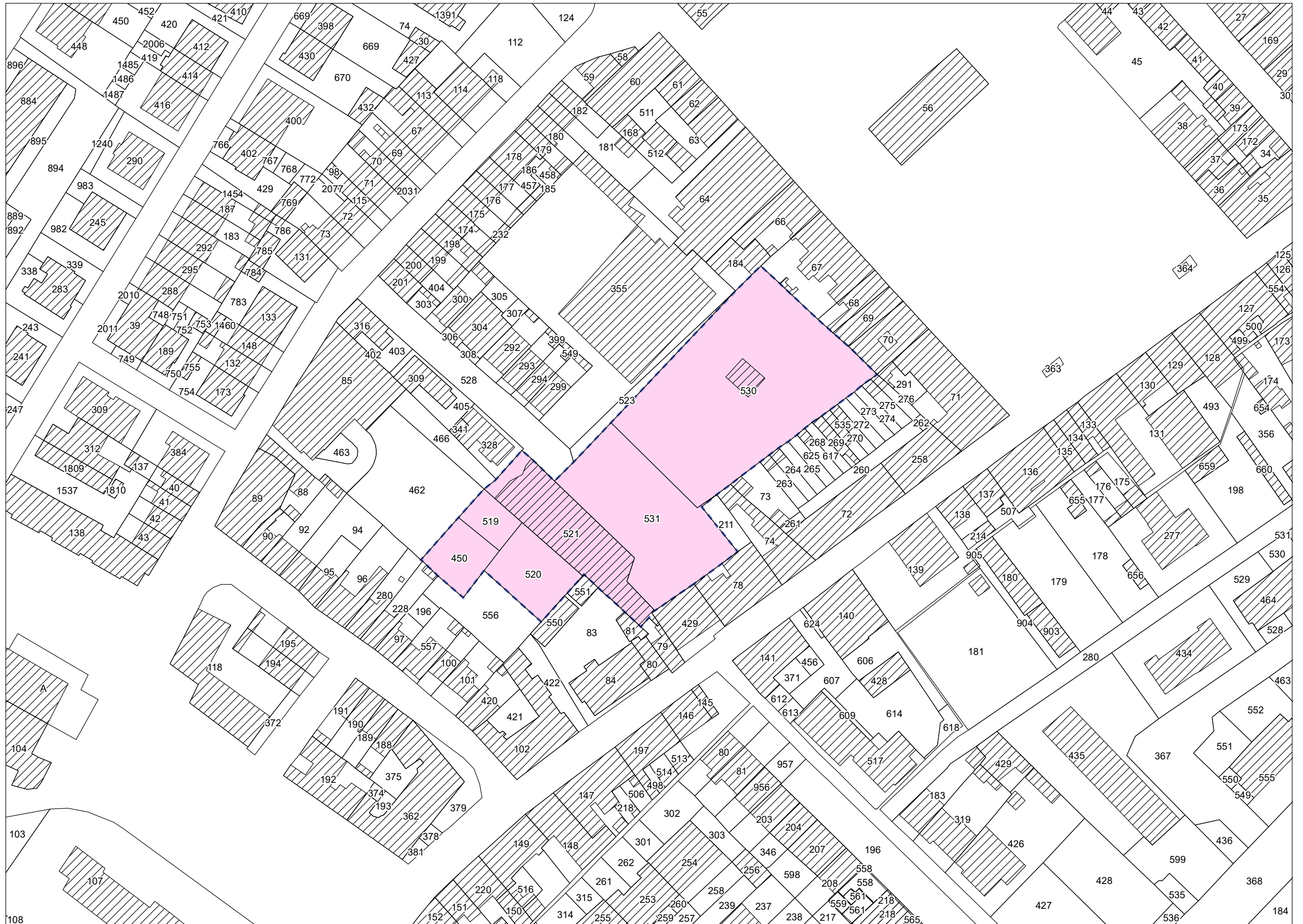
| | |
|--------------------------|---|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <ul style="list-style-type: none"> - sulla part. 531 del Fg. 17, di una servitù permanente di uso pubblico per transito pedonale e ciclabile, estesa al porticato presente nell'edificio prospettante su Via Roma/Via Paoli (part. 429), e di una servitù permanente di accesso carrabile al parcheggio ad uso pubblico; b) possibilità di utilizzo privato della part. 531 del Fg. 17 per sistemazioni a raso (es: parcheggi privati con verde di corredo) e/o per utilizzo edificatorio, nei limiti del volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, ferme restando le servitù di cui alla lett. a); c) in caso di demolizione del volume secondario (VS): volume edificabile (VE) aggiuntivo realizzabile in ricostruzione pari al 50% del volume totale (VTot) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tale quantitativo, cumulabile con il volume edificabile (VE) dell'intervento di sostituzione edilizia di cui alla lett. a), non può essere collocato nella part. 530. <p><u>Ipotesi di intervento n. 2</u></p> <p>a) sostituzione edilizia dell'edificio di Classe 15 e realizzazione di box e/o posti auto privati nel sottosuolo delle partt. 530 e/o 531 del Fg. 17, subordinate al rispetto di entrambe le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria, realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie nella part. 530 del Fg 17, con cessione gratuita dell'opera e del soprasuolo all'Amm./ne Comunale; - istituzione a titolo gratuito, sulla part. 531 del Fg. 17, di una servitù permanente di uso pubblico per transito pedonale e ciclabile, estesa al porticato presente nell'edificio prospettante su Via Roma/Via Paoli (part. 429), e di una servitù permanente di accesso carrabile al parcheggio pubblico; <p>b) possibilità di utilizzo privato della part. 531 del Fg. 17 per sistemazioni a raso (es: parcheggi privati con verde di corredo) e/o per utilizzo edificatorio, nei limiti del volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, ferme restando le servitù di cui alla lett. a);</p> <p>c) demolizione obbligatoria del volume secondario (VS), con volume edificabile (VE) aggiuntivo realizzabile in ricostruzione pari al 100% del volume totale (VTot) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tale quantitativo, cumulabile con il volume edificabile (VE) dell'intervento di sostituzione edilizia di cui alla lett. a), non può essere collocato nella part. 530.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planoaltimetrico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione del nuovo edificio o complesso edilizio, con le relative aree private di pertinenza, nonché la sistemazione e degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico, deve garantire la qualitativa integrazione dei tessuti edificati del centro della città contribuendo a riqualificare il contesto urbano di riferimento.</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>Il nuovo edificio o complesso edilizio è progettato e realizzato tenendo 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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario; - 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 degli spazi pubblici o ad uso pubblico, etc. |

| | |
|---|--|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata al rispetto delle condizioni stabilite dalla presente scheda in ordine alle sistemazioni degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico previsti dal Progetto Unitario all'interno dell'area di riqualificazione, nonché alla definizione del correlato regime dei suoli.</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.</p> <p>Il Progetto Unitario e la relativa convenzione devono garantire la presenza di un congruo numero di posti auto pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'area di riqualificazione.</p> |
| 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> |
| 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>In particolare l'intervento dovrà caratterizzarsi per un'adeguata qualità architettonica, concorrendo alla qualificazione del sistema insediativo.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 15 ed un volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> |

| | | | |
|--|---|-----------|-----------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.2 - I.3 | S.2 - 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento risulta interessata da un battente idraulico medio di circa 10 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 46,33 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 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 gli eventuali ingombri aggiuntivi 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 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. Ricadendo in un ambito di magnitudo idraulica moderata, i volumi interrati da destinare a box/posti auto possono essere realizzati a condizione che non sia superato il rischio medio R2. 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), k), nonché all'art. 35.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario convenzionato | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale | | |

| | |
|--|---|
| <p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</p> | <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, nonché la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali dell'edificio di Classe 15 (partt. 450, 519, 520, 521 del Fg. 17): si applicano le disposizioni relative ai tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113), limitatamente alla destinazione d'uso residenziale e terziario-direzionale; - edificio esistente (Classe 15): interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' di cui all'art. 23. Le unità immobiliari con destinazione d'uso diverse dalla residenza e dalle attività terziario-direzionali sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 167; - area ineditata ad uso promiscuo (part. 530 del Fg. 17): si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, con interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria; - aree inedificate a prevalente utilizzo privato (part. 531 del Fg. 17): si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'. Gli interventi non possono comunque comportare limitazioni al transito pedonale e ciclabile tra l'asse Via Roma/Via Paoli e la Via IV Novembre; - manufatto accessorio (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109, con interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria. |
| <p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</p> | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali dell'/degli edificio/i di nuova realizzazione: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo/i edificio/i: Classe 9 o Classe 7 (secondo la tipologia realizzata). Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102 (o art. 100), a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) e/o di superficie utile (SU). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari per utilizzazioni diverse dalla residenza e dalle attività terziario-direzionali; - aree inedificate ad esclusivo utilizzo privato (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - parcheggio pubblico o ad uso pubblico (part. 530 del Fg. 17): aree ad edificazione speciale per standard / aree per parcheggi pubblici 'esistenti' (art. 86); - porzione di terreno gravata da servitù permanente di uso pubblico per transito carrabile (part. 531 del Fg. 17 / porzione): aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - porzione di terreno gravata da servitù permanente di uso pubblico per transito pedonale e ciclabile (part. 531 del Fg. 17 / porzione): percorsi ciclabili (art. 88); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | |
|---|---|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 03b | |
| VILLA "LA LUCCIOLA" | |
| Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 3 | |
| mq 0,00 SE | |
| DESCRIZIONE | <p>Area ubicata in Via Pacchi, ai margini del quartiere di Vingone, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1. Comprende il complesso ottocentesco di Villa La Lucciola (e relativi annessi) accessibile dalla stessa Via Pacchi attraverso un percorso campestre.</p> <p>Il complesso edilizio si trova in condizioni di avanzato degrado. Nei terreni circostanti l'abbandono delle attività agricole ha lasciato spazio all'avanzare di vegetazione spontanea.</p> |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia) - integrazione delle dotazioni di quartiere relative a parcheggi pubblici e verde di corredo. |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | ST = mq 6.400 circa |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il recupero del complesso edilizio è attuato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda, senza incrementi di volume edificato (VE).</p> <p>Per i volumi secondari (VS) valgono le limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 109. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo - attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale - attività private di interesse collettivo o generale - attività e attrezzature private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro) |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Il restauro della villa ed il recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti è effettuato nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>La porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 2) è soggetta come massimo intervento a ristrutturazione edilizia conservativa 'R1', nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 95.</p> <p>La ristrutturazione edilizia conservativa della residua parte del complesso (Classe 3) può dare luogo alla creazione di unità immobiliari autonome (per abitazioni, uffici o attività private di servizio), a condizione che gli interventi non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60: sono consentite limitate eccezioni solo per comprovate esigenze di tutela dell'immobile. L'intervento deve comprendere il restauro del giardino formale annesso alla villa.</p> <p>Nelle aree pertinenziali del complesso edilizio, inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi, né che introducano separazioni fisiche permanenti di qualunque natura tra porzioni del reseau individuate come spazi ad esclusivo uso di nuove unità abitative; - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati del complesso edilizio; - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale indicate dai competenti uffici comunali. |
|--|---|

| | |
|---|--|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore accordi relativi al regime giuridico dei suoli, nonché la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico all'interno, in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di spazi di parcheggio pubblico con verde di corredo in adiacenza alla Via Gaetano Pacchi; - la sistemazione degli spazi di verde pubblico circostanti il complesso edilizio e/o afferenti agli spazi di parcheggio di cui sopra, compresa illuminazione pubblica. <p>Tali interventi devono in ogni caso garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione e la valorizzazione dei segni caratterizzanti la tessitura territoriale esistente, tra i quali in particolare le originarie viabilità di accesso al complesso edilizio, in quanto testimonianza storicizzata dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola; - la salvaguardia (e/o il recupero) e la manutenzione del reticolo superficiale di drenaggio delle acque meteoriche. |
|---|--|

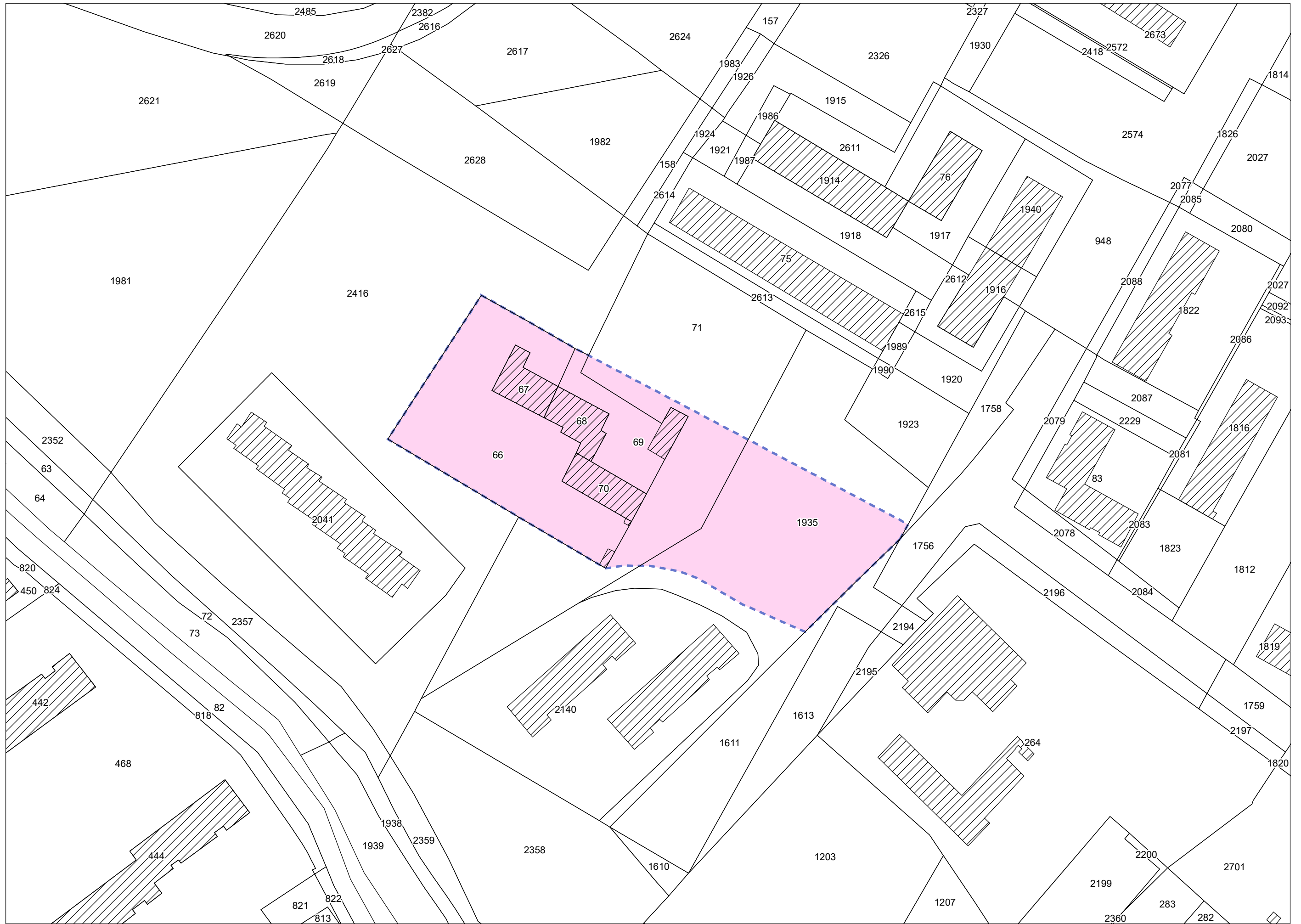
| | |
|---|---|
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11, e devono essere realizzate con modalità tali da garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento. |
|---|---|

| | |
|--|--|
| 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, nonché, in parte, con D.M. 23.07.1967.</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>Si segnalano in particolare il punto 7.6 dell'art. 3 (riferim: prescrizione d'uso 3.c.6) e il punto 6.3 dell'art. 4 (riferim: prescrizione d'uso 3.c.3).</p> |
|--|--|

| | | | | | | | |
|---|--|-----------|-----------|---------|-----|-----|-----|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48); Nelle aree adiacenti si segnalano: - ambiti perifluviali (art. 55) | | | | | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 2 e 3, nonché alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | | | | | |
| 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>I.2</td> <td>Fs.3</td> </tr> </table> <p>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). 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). 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> | Fg.2 | I.2 | Fs.3 | | | |
| Fg.2 | I.2 | Fs.3 | | | | | |
| 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 dell'intervento 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 valutazione della fattibilità delle misure di risparmio idrico), g) (per la lett. g la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j), nonché all'art. 35. | | | | | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario convenzionato. In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, eventualmente subordinato a stipula di convenzione in caso di previsioni incidenti sul regime giuridico dei suoli. | | | | | | |

| | |
|---|--|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
| NOTE | Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 riferita alle 'aree ad edificazione speciale per standard', approvata con Deliberazione C.C. n. 113 del 18.06.1998 e n. 114 del 19.06.1998, recepita ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. |
| DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, 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 la stipula della relativa convenzione - ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, la formazione del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - aree di proprietà pubblica: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112); - edifici esistenti (Classe 2 e Classe 3): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita alle singole parti, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici, verde pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112); - altre porzioni di terreno inedificato di proprietà privata (eventuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - edifici esistenti (Classe 2 e Classe 3): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |





| | | |
|--|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04b SCUOLA MEDIA SUPERIORE "L.B. ALBERTI"</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 5.500 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto, la cui dismissione si inquadra nel più generale programma di riorganizzazione delle strutture scolastiche presenti sul territorio comunale.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale; - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città. - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 6.000 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo ricostruibile pari al volume edificato (VE) legittimo esistente, fino ad un massimo comunque non superiore a mc 15.000 ricostruibili; - numero dei piani (NP): minimo n. 4 piani f.t. - indice di copertura (IC): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata.</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); - (limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza. | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, secondo i procedimenti di legge. Il bando pubblico può contenere uno schema planimetrico di riferimento, con 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.</p> <p>La dismissione del plesso scolastico effettuata in conformità con quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico della Città Metropolitana di Firenze non costituisce variante al vigente P.T.C., come specificato all'art. 24, comma 4, delle relative Norme di Attuazione.</p> | |

| | |
|---|--|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Una volta definito il procedimento di alienazione è consentita, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, la demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie presenti nel lotto, finalizzata alla 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>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti insediativi nell'area di Piazza Boccaccio.</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 dei nuovi edifici tiene 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>L'intervento di demolizione del plesso scolastico pubblico con ricostruzione di edifici ad uso privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - 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 dei parcheggi, delle aree verdi, 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 riqualificazione 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 per la sosta di relazione per gli eventuali esercizi commerciali al dettaglio, né delle dotazioni aggiuntive di parcheggio per gli eventuali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o attività artigianali di servizio alla residenza.</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"> - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione o nelle immediate vicinanze, nella misura minima di mq 800 aggiuntivi; - riassetto e riqualificazione complessiva di Piazza Boccaccio, comprensiva del rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica sulla piazza e sulla viabilità adiacente; |

| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria di "Casa Bellocchi"; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, 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>Nell'ambito della programmazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'intervento di riqualificazione l'Amm./ne Comunale potrà disporre la realizzazione di opere a sostegno dell'associazionismo locale.</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>L'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica.</p> | | | | | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - tracciati viari fondativi (art. 49) | | | | | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricade il plesso scolastico identificato con la sigla 'IP', come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | | | | | |
| PERICOLOSITA' | <table border="1"> <thead> <tr> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G.2</td> <td>I.3</td> <td>S.3</td> </tr> </tbody> </table> | geologica | idraulica | sismica | G.2 | I.3 | S.3 |
| geologica | idraulica | sismica | | | | | |
| G.2 | I.3 | S.3 | | | | | |
| FATTIBILITA' | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fg.2</th> <th>Fi.3</th> <th>Fs.3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area è interessata da un battente idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,33 ml).</p> </td> </tr> </tbody> </table> | 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area è interessata da un battente idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,33 ml).</p> | | |
| 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area è interessata da un battente idraulico medio di circa 20 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 44,33 ml).</p> | | | | | | | |

| | |
|--|---|
| | <p>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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 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.</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), 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 e 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 <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 | <p>Progetto Unitario convenzionato</p> |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | <p>Consiglio Comunale</p> |
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plesso scolastico e relativo resede di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86). |

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: 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 volume edificato (VE). Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate al piano terreno. Resta confermato il limite di superficie utile (SU) netta 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 04c* ISOLATO VIA CARDUCCI / VIA FRANCOFORTE SULL'ODER</p> <p>INTEGRAZIONE DI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</p> | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 4</p> <table border="1"> <tr> <td>per riconversione di attrezzature pubbliche</td> <td>residenza: mq 600 SE</td> </tr> <tr> <td>nuovi insediamenti</td> <td>residenza: mq 3.200 SE</td> </tr> </table> | per riconversione di attrezzature pubbliche | residenza: mq 600 SE | nuovi insediamenti | residenza: mq 3.200 SE | <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p>In entrambe le unità di intervento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività direzionali e 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, attività pubbliche o di interesse pubblico (queste ultime escluse dal computo della Sul di nuova edificazione) |
| per riconversione di attrezzature pubbliche | residenza: mq 600 SE | | | | | | |
| nuovi insediamenti | residenza: mq 3.200 SE | | | | | | |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Isolato urbano collocato nel centro della città, delimitato longitudinalmente dalla Via Carducci ad est e dalla Via Francoforte sull'Oder ad ovest.</p> <p>A sud l'area lambisce parzialmente la Piazza Boccaccio, mentre a nord-est prospetta sulla Via Pascoli (pedonalizzata nel 2005), in corrispondenza dell'intersezione con la nuova piazza civica (primo intervento di attuazione del "Programma Direttore per la realizzazione del nuovo centro della città" elaborato dall'arch. Richard Rogers ed approvato nel luglio 2003) ed a poca distanza dalla fermata 'Resistenza' della linea tramviaria Firenze-Scandicci.</p> <p>All'interno dell'area ricadono un edificio prefabbricato - che ospita l'ufficio postale - ed un piazzale privato per lungo tempo utilizzato come parcheggio ad uso pubblico.</p> | | | | | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del tessuto edificato delle aree centrali della città mediante interventi di elevata qualità architettonica e prestazionale; - qualificazione dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con la nuova piazza civica e la fermata 'Resistenza' della linea tramviaria; - vitalizzazione dei tessuti residenziali esistenti nell'intorno urbano di riferimento anche mediante rafforzamento della presenza di commercio al dettaglio e pubblici esercizi; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree centrali della città. | | | | | | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 5.500 circa</p> | | | | | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento e le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinati come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima, realizzabile previa demolizione dell'edificio prefabbricato esistente: mq 1.000, in aggiunta alla superficie edificata (SE) legittima dell'edificio demolito incrementata del 10% - numero dei piani (NP): minimo n. 4 piani f.t. <p>Non è consentita la destinazione d'uso residenziale dei locali e spazi collocati al piano terreno dei nuovi edifici realizzati.</p> <p><u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE): max mq 2.200 - numero dei piani (NP): minimo n. 4 piani f.t. | | | | | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Progetto Unitario, ovvero da singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento. Lo schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il/i Progetto/i Unitario/i deve/ono 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>L'intervento contribuisce al completamento del tessuto urbano nell'area di cui trattasi e a tale scopo deve garantire la perfetta integrazione planaltimetrica dei nuovi edifici con i tessuti edificati del centro della città (esistenti e/o di prossima realizzazione) dando luogo ad un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente lo spazio pubblico e di caratterizzare le aree centrali della città con i linguaggi dell'architettura contemporanea.</p> <p>Gli interventi non possono 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.</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>La/e convenzione/i, atto/e a regolamentare le realizzazioni previste dal/i Progetto/i Unitario/i ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce/ono la corretta e completa realizzazione degli interventi ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina/no il regime giuridico dei suoli; - 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 dei parcheggi, delle aree verdi, etc.; - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali. | | | | | | |
| <p>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</p> | <p>Almeno il 10% della superficie edificabile (SE) realizzata con destinazione residenziale nell'Unità di Intervento n. 2 deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21.</p> | | | | | | |

| | |
|---|--|
| 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 riqualificazione 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 eventuali 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>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <p>Unità di Intervento n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di qualificazione e di arredo dello spazio pubblico in corrispondenza dell'intersezione dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti con Via Francoforte sull'Oder e con la nuova piazza civica, comprendente la fermata 'Resistenza' della linea tramviaria; - realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'unità di intervento per una superficie minima di mq 300; - eventuali interventi di integrazione della viabilità pubblica all'interno e/o in adiacenza al perimetro dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>Unità di Intervento n. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'unità di intervento per una superficie minima di mq 750; - eventuali interventi di integrazione della viabilità pubblica all'interno e/o in adiacenza al perimetro dell'area di riqualificazione, 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>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, ferma restando la realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico all'interno dell'area di riqualificazione per una superficie minima complessiva di mq 1.050.</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>L'area di riqualificazione 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 | L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. |
|----------------------------|---|

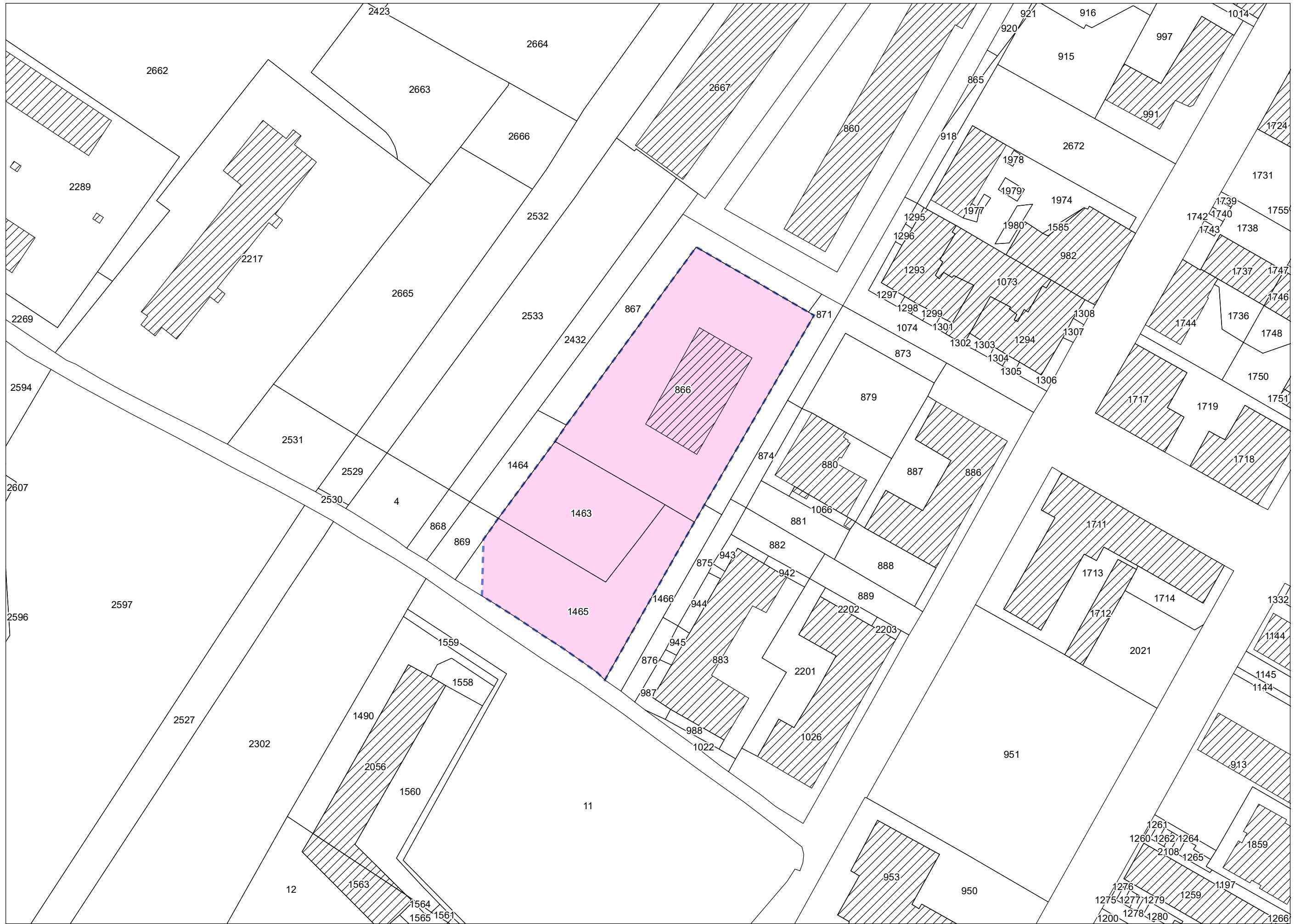
| | |
|--|--|
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è presente il solo edificio prefabbricato che ospita l'ufficio postale (identificato con la sigla 'IP'), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. |
|--|--|

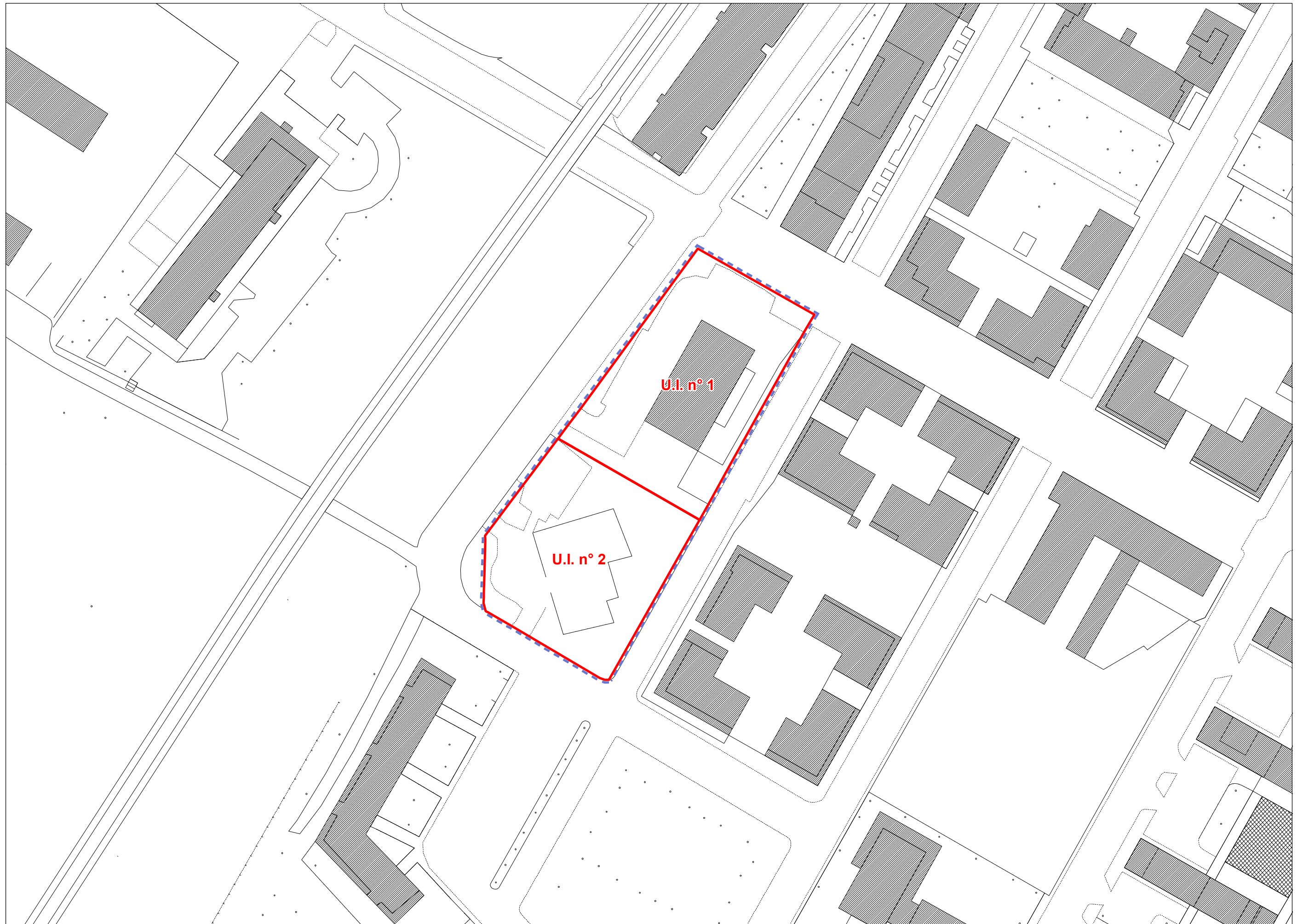
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del/i Progetto/i Unitario/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), 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 e al miglioramento dell'efficienza dello stesso), h), i), j), nonché all'art. 35.</p> |
|--|---|

| | | | |
|--|---|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 | S.3 |
| FATTIBILITA' (Unità di Intervento n. 1) | 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio di circa 25 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 43,68 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 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.</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 | Progetto/i Unitario/i convenzionato/i |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
| NOTE | Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 2 approvato con Deliberazione C.C. n. 73 del 29.05.2017 |
| UNITÀ DI INTERVENTO n. 1 DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO 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 riferito all'Unità di Intervento n. 1 e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese in tale Unità di Intervento si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ufficio postale e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard / aree per attrezzature di interesse comune 'esistenti' (art. 86). |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL/DEI PROGETTO/I UNITARIO/I | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero dai singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamenti della rete viaria (eventuali): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - parcheggi pubblici, spazi pedonali pubblici o ad uso pubblico e relativo verde di corredo: 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); - edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale e/o di servizio (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 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 consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale, commerciale o di servizio; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





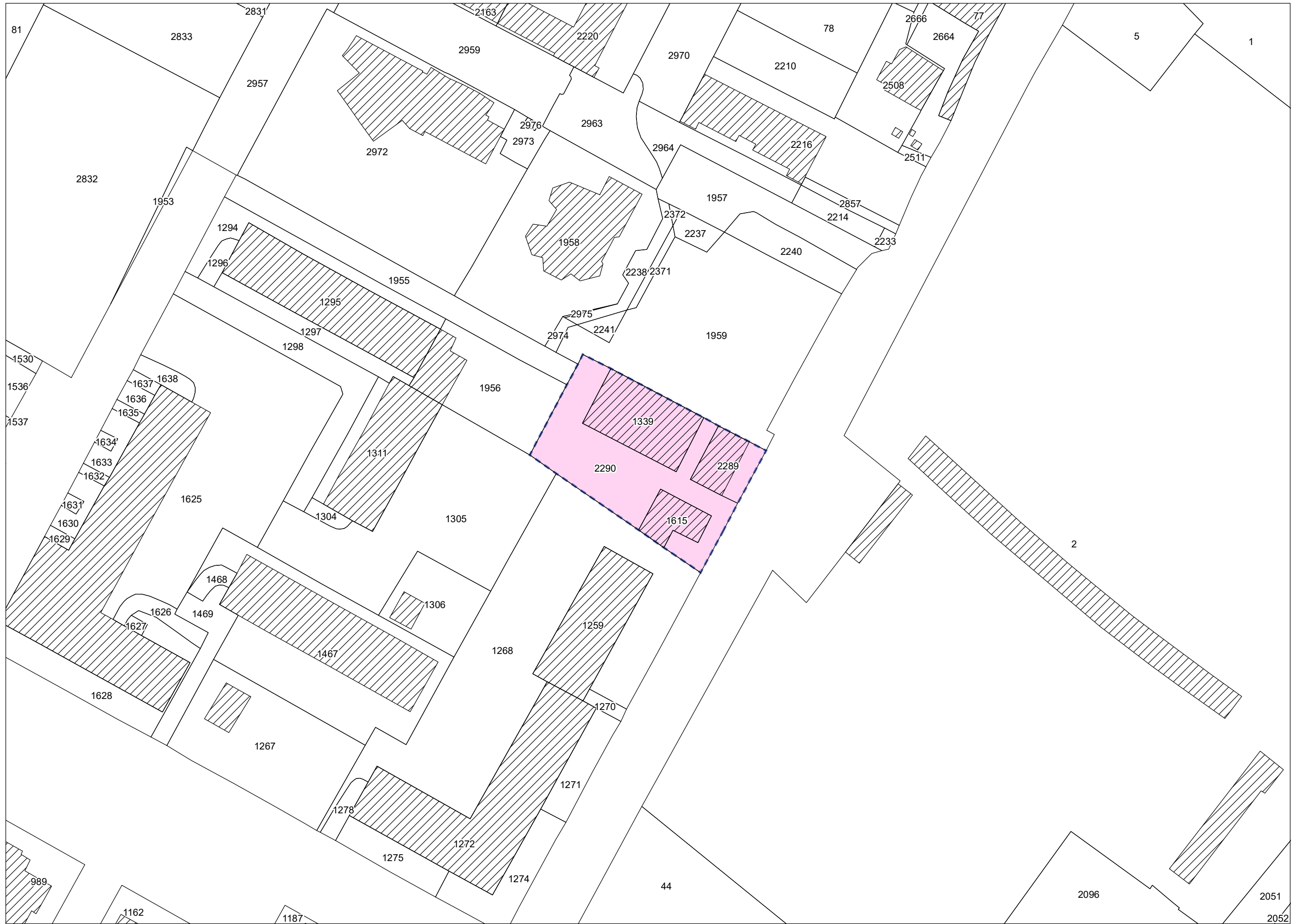


| | | |
|--|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04d* VIA RIALDOLI / AREA ex ENEL</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI COMPLESSO SPECIALISTICO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 2.200 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Complesso specialistico sito in Via Rialdoli, prospettante sul lato nord sul giardino pubblico frontistante la scuola materna 'Turri'. Originariamente destinato ad uffici, magazzini e deposito automezzi di ENEL, poi utilizzato per alcuni anni come sede distaccata di uffici comunali, il complesso è attualmente di proprietà privata. Non sussistono allo stato attuale esigenze di ulteriore utilizzo pubblico.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconversione funzionale dell'immobile e del resede di pertinenza; - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel tessuto urbano delle aree centrali della città. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 2.200 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo in ricostruzione pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) incrementato del 10%; - indice di copertura (IC): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata.</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); - (limitatamente al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento): esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza. | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>E' consentita - previa demolizione delle consistenze edilizie presenti nel lotto - 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>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione dei tessuti insediativi nelle aree centrali della città ed alla qualificazione dell'adiacente giardino pubblico.</p> <p>L'intervento comprende almeno n. 3 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. Copia del relativo avviso è trasmessa per opportuna conoscenza all'Amm./ne Comunale.</p> <p>La progettazione dei nuovi edifici tiene 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>L'intervento di riconversione funzionale del complesso specialistico ad uso pubblico con introduzione di destinazioni d'uso di carattere privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal progetto - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</p> |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione complessiva dell'adiacente giardino pubblico posto su Via Rialdoli, comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione. |
| 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>Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'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>L'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare una elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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 | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricade un complesso edilizio identificato con la sigla 'IP', 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento si trova all'interno di una zona 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.</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), b), c), 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), k), nonché all'art. 35.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato | | |
| NOTE | <p>Autorizzazione paesaggistica n. 485 rilasciata in data 12.10.2017.</p> <p>Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 70 del 05.07.2018.</p> | | |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: 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 volume edificato (VE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate al piano terreno; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). | | |



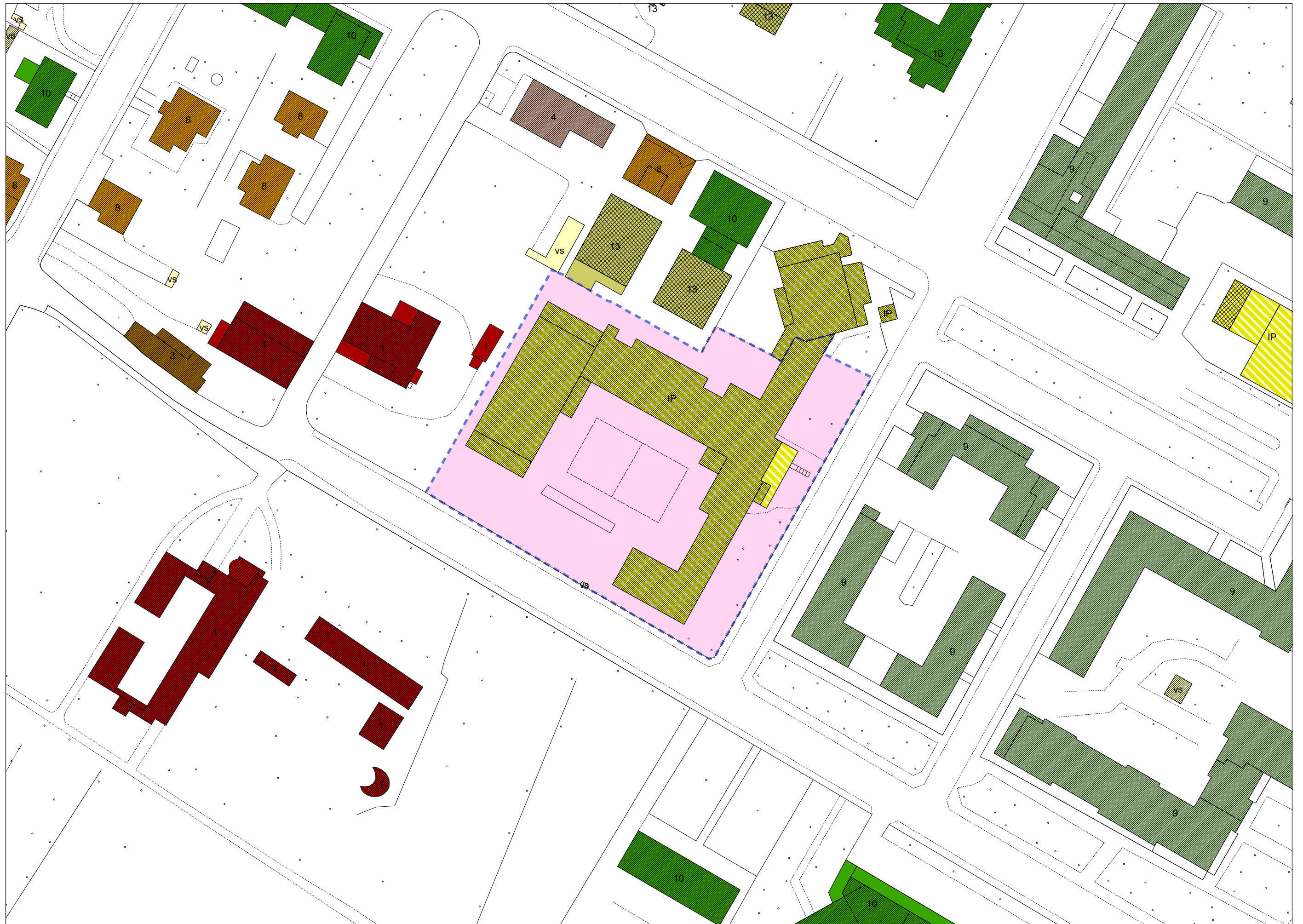


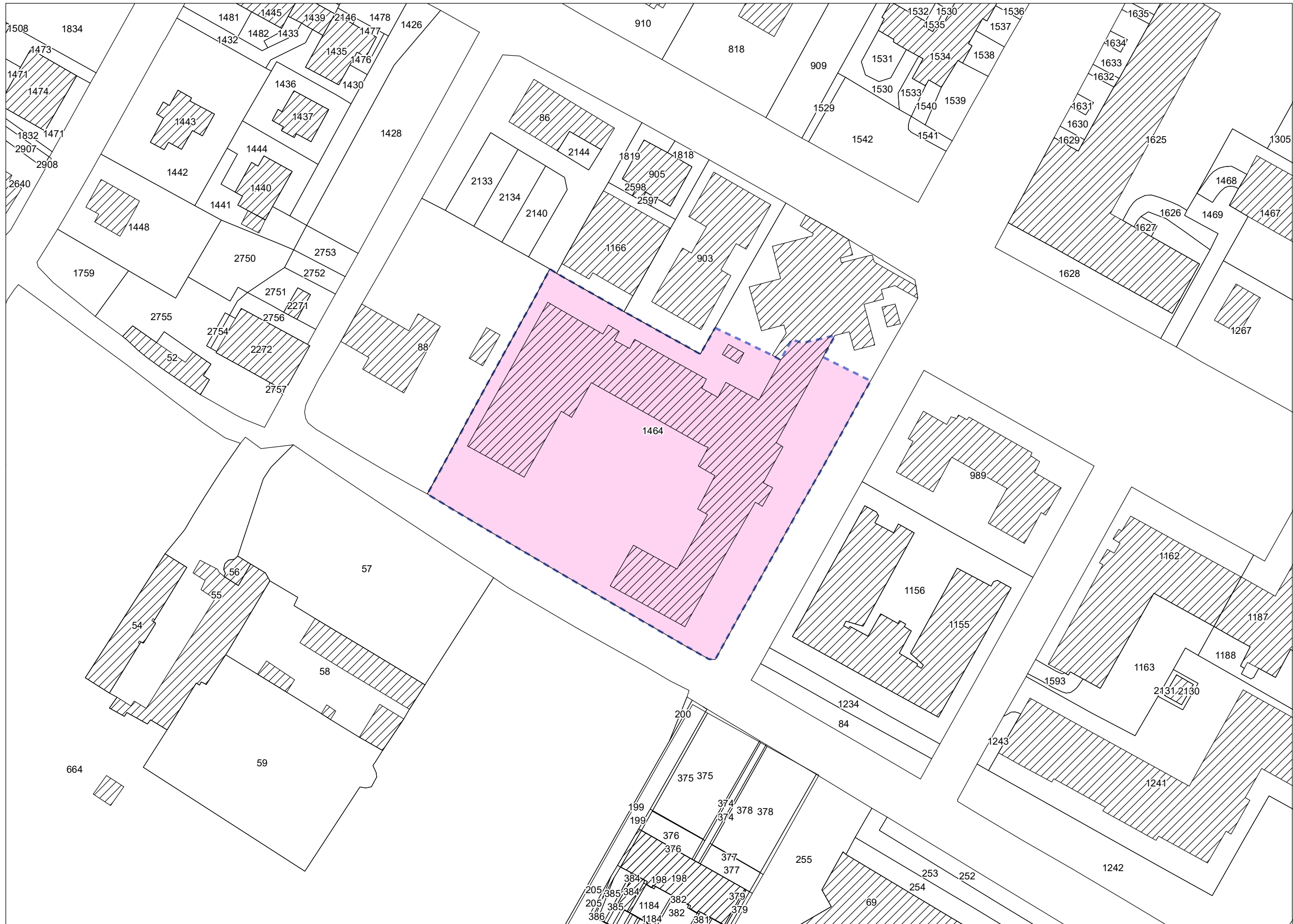
| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04e SCUOLA MEDIA INFERIORE 'E. FERMI'</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI AREA CON PLESSO SCOLASTICO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 5.500 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla qualificazione dei tessuti insediativi posti in adiacenza al giardino pubblico circostante il Castello dell'Acciaiole.</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 dei nuovi edifici 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>Plesso scolastico sito in Via Leoncavallo - con resede di pertinenza esteso fino all'angolo con la Via Pantin, in posizione frontistante il giardino pubblico circostante il Castello dell'Acciaiole - del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata al programmato trasferimento dell'istituto scolastico in altra localizzazione. Sul lato nord il plesso scolastico confina con il Teatro Studio (sito all'angolo tra Via Donizetti e Via Leoncavallo) ponendosi in aderenza al medesimo.</p> | | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>L'intervento di demolizione del plesso scolastico pubblico con ricostruzione di edifici ad uso privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - disciplina la realizzazione del verde pubblico, 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 dei parcheggi, delle aree verdi, etc. |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale; - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale volto alla qualificazione dei tessuti posti in adiacenza al giardino pubblico circostante il Castello dell'Acciaiole. | | <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 riqualificazione 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 eventuali 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>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 7.800 circa</p> | | <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinata alla realizzazione della nuova Scuola media inferiore "E. Fermi" (ed opere connesse) in altra area idonea individuata dall'Amm./ne Comunale, ed è altresì 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 o in adiacenza al perimetro dell'area di riqualificazione, nella misura minima di 32 posti auto; - spazi di verde pubblico in continuità con le sistemazioni presenti lungo Via Pantin per una superficie di mq 1.200 circa; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, 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>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) in ricostruzione: max mc 15.000; - numero dei piani (NP): max n. 4 piani f.t. - indice di copertura (IC): max 30% <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 edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento): 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'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è altresì subordinata alla realizzazione della nuova Scuola media inferiore "E. Fermi" (ed opere connesse) in altra area idonea individuata dall'Amm./ne Comunale, nonché all'alienazione, secondo i procedimenti di legge, del complesso edilizio esistente e del suo resede di pertinenza, fatta eccezione per una fascia di terreno posta in fregio alla Via Pantin, della superficie di circa mq 1200, da destinarsi a verde pubblico in continuità con le aree verdi lungo strada già presenti negli isolati adiacenti (lato est). Il bando pubblico per l'alienazione dell'immobile può contenere uno schema planimetrico di riferimento, con 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.</p> <p>Una volta determinatesi le condizioni sopra specificate è consentita all'avente titolo, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, la demolizione e ricostruzione delle consistenze edilizie presenti nel lotto, finalizzata alla 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 della presente scheda.</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>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, assicurare elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica, contribuendo alla caratterizzazione e alla qualificazione dei tessuti insediativi e del paesaggio urbano del capoluogo - 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 - tenendo in particolare conto le relazioni estetico-percettive di interscambio con il vicino Castello dell'Acciaio.</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> | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) - parchi storici e giardini formali (art. 58) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricadono il plesso scolastico, identificato con la sigla 'IP', ed un piccolo volume secondario (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).</p> | | |

| | |
|--|---|
| | <p>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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area è interessata da un battente idraulico medio di 25 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 42,50 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Progetto Unitario, 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 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.</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), 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 e 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 | Progetto Unitario convenzionato |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plesso scolastico e relativo resede di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86). |

| | |
|---|---|
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- spazi pubblici, verde e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: 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 volume edificato (VE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 04f EX ASILO-NIDO / VIA G. PESTALOZZI</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 500 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>L'area, collocata all'intersezione tra Via G. Pestalozzi e Via O.A. Romero, comprende l'ex asilo-nido (da tempo dismesso) ed il circostante giardino. Le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione dell'immobile ne rendono impraticabile il recupero per utilizzazioni pubbliche o di interesse pubblico.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile e relative pertinenze da parte dell'Amm./ne Comunale; - riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area, con eliminazione del parziale degrado dovuto al disuso; - completa riconfigurazione del complesso edilizio e suo riutilizzo per fini abitativi. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 3.300 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione pari al volume edificato (VE) legittimo esistente; - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, secondo i procedimenti di legge.</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione è consentita - previa demolizione totale del fabbricato esistente - la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento.</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 delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'intervento in relazione allo 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. 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 realizzazione 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> | |

| | |
|---|--|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, di parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) con verde di corredo, per una superficie minima di 300 mq, oltre ad una fascia perimetrale di verde pubblico sulla testata di Via O.A. Romero e lungo la Via Pestalozzi posta in continuità con le aree verdi ivi presenti. Tale realizzazione è garantita mediante stipula di convenzione (o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta), recante gli impegni dell'avente titolo a cedere o ad asservire ad uso pubblico i parcheggi e il verde di corredo, nonché ad assumere l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>E' 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 riqualificazione. 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.</p> |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</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 riqualificazione di cui trattasi.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi è compreso l'edificio dell'ex asilo-nido di proprietà comunale, identificato con la sigla 'IP', 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area risulta già sopraelevata rispetto alle zone circostanti e non è soggetta ad un battente idraulico per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). In ogni caso, vista la possibilità del verificarsi di un battente idraulico tutto intorno all'area di intervento, è opportuno, in favore della sicurezza, rialzare il piano di calpestio del nuovo edificio di 30 cm rispetto all'attuale piano di campagna, senza necessità di adottare opere compensative e/o di mitigazione. 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> | | |

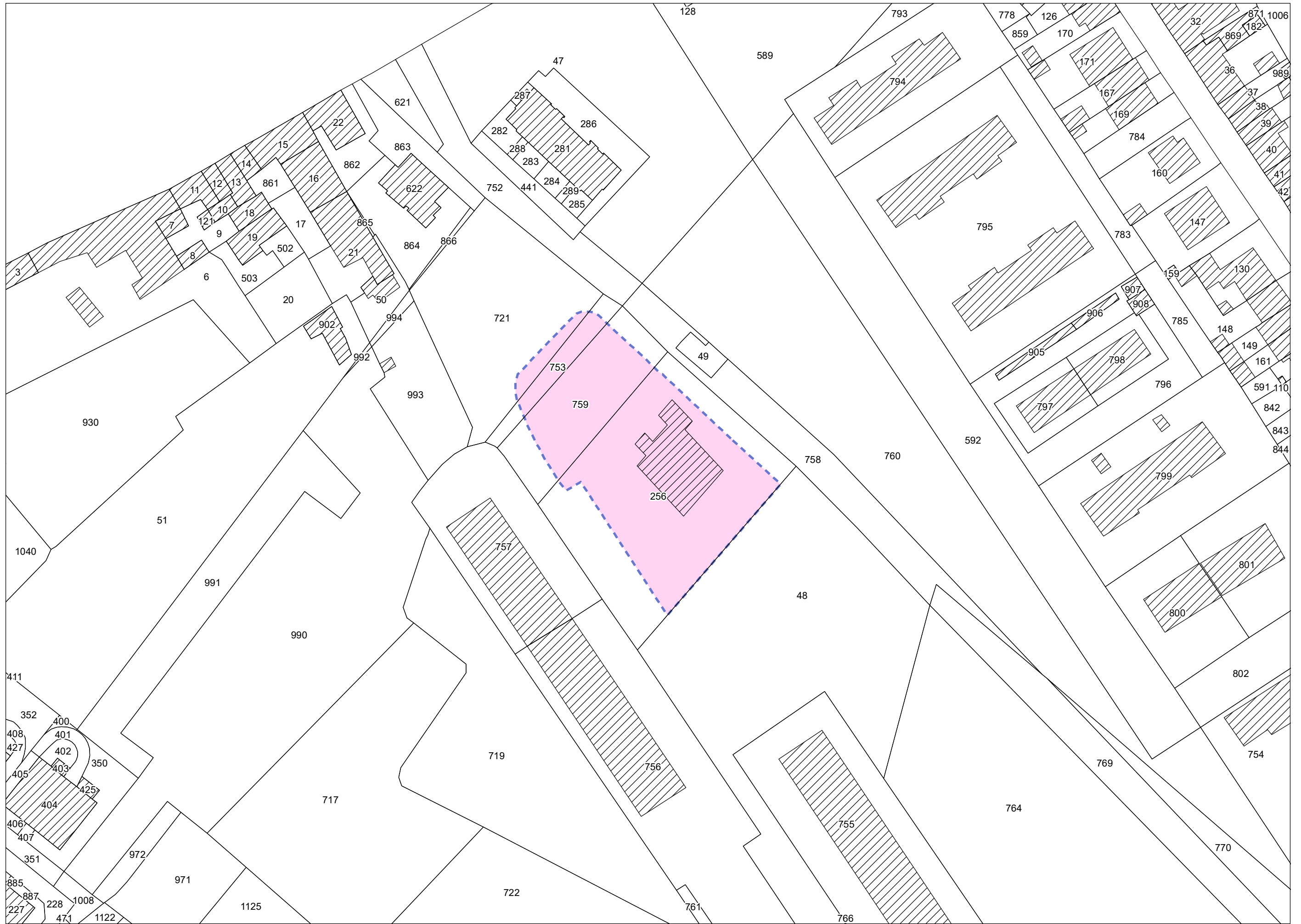
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), 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 ed all'art. 36, punto 3.</p> |
|--|---|

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

| | |
|--|---|
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE | <p>Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale l'immobile è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine identificati con la sigla 'IP' (art. 92, punto 2), ricadente in aree ad edificazione speciale per standard / aree per attrezzature di interesse comune 'esistenti' (art. 86).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione (o la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo), e comunque nelle more di tale adempimento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edificio esistente: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 101, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e non determinino incremento del numero di unità immobiliari. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici (o 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 relativa area di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edificio 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 05a* SEDE ARVAL ITALIA (AREA EX FONDERIA "LE CURE") AMPLIAMENTO DI EDIFICIO DIREZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 5</p> | <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> | <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire col soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. 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.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Edificio direzionale di recente realizzazione posto in fregio all'Autostrada A1, in adiacenza del deposito mezzi della rete tramviaria fiorentina. Nelle immediate vicinanze è presente un piccolo nucleo residenziale di origine colonica attestato su Via delle Sette Regole. Nell'area era presente un tempo il complesso produttivo della 'Fonderia Officina Cure', integralmente demolito nel corso dell'anno 2001.</p> | | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione funzionale del complesso terziario-direzionale esistente, anche ai fini dell'incremento dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese; - ulteriore qualificazione urbanistica del sito. | | | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 12.250 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) aggiuntiva rispetto alle consistenze legittime esistenti, realizzabile mediante nuova edificazione o addizione volumetrica: mq 2.000 - superficie coperta (SC) massima aggiuntiva: mq 1.000 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - attività produttive particolari - come definite dall'art. 3 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - quali noleggio e leasing operativo di veicoli con esposizione, custodia e/o consegna sul posto | | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>L'intervento di ampliamento persegue la qualità architettonica, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea e garantendo in tal senso piena coerenza morfotipologica con l'edificio preesistente.</p> <p>La progettazione valorizza sotto il profilo estetico anche le parti del complesso edilizio poste in relazione visiva con il tracciato autostradale (lato est), laddove interessate dall'ampliamento.</p> <p>Sotto il profilo prestazionale sono adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire il contenimento dell'inquinamento acustico e degli altri effetti inquinanti generati dal tracciato autostradale.</p> | | | |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>Previo assenso dell'Amm./ne Comunale, l'intervento di nuova edificazione o di addizione volumetrica può determinare gravami su aree di proprietà comunale, senza comunque determinare riduzione della fruibilità delle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> <p>Entro il 24.05.2021 è consentita - in alternativa alle disposizioni di cui alla presente scheda - la realizzazione delle previsioni non ancora attuate del Piano di Recupero vigente alla data di adozione del presente Piano Operativo (variante al Piano di Recupero 2009 approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.05.2011).</p> | | | |
| <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> | <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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 calcolate nella misura minima di legge.</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>In particolare intervento di ampliamento dovrà assicurare una elevata qualità architettonica, risultando armonico per forma, dimensioni, collocazione, con le caratteristiche morfologiche dell'edificio preesistente. Ove collocato sul lato rivolto verso l'infrastruttura autostradale, l'ampliamento dovrà contribuire a valorizzare il prospetto est dell'edificio, senza compromettere la leggibilità dei quadri naturali percepibili dall'autostrada.</p> | | | |
| <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>L'area di riqualificazione 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); - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51). | | | |
| <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricadono l'edificio direzionale di recente realizzazione (Classe 9), oltre ad alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | | |

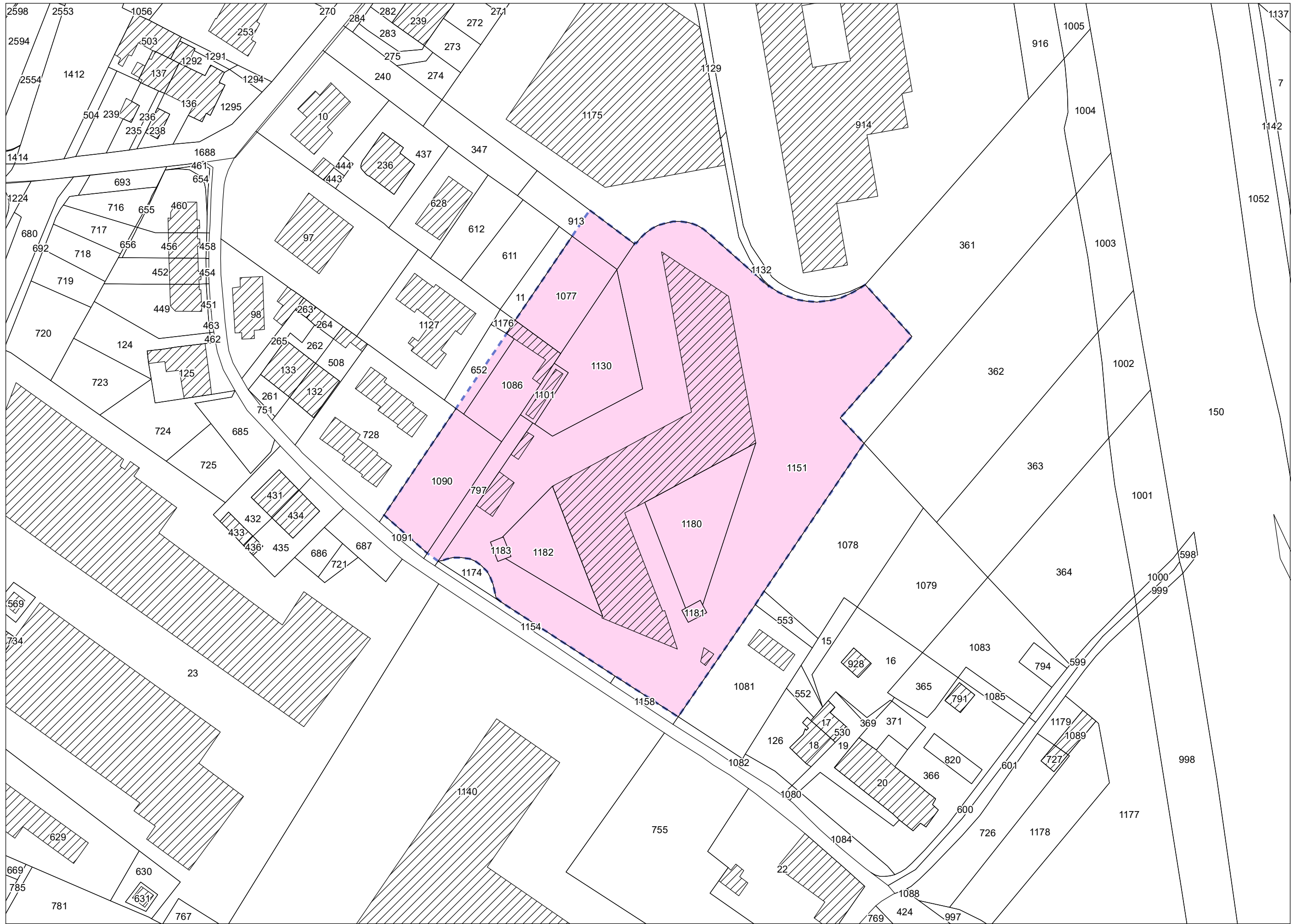
| | | | |
|--|--|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.2 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.2 | Fs.3 |
| | <p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa 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 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 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), b), 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 ed all'art. 165, punto 3, essendo il sito certificato ai fini della bonifica ambientale con destinazione d'uso commerciale/industriale.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a stipula di convenzione in caso di previsioni progettuali incidenti sul patrimonio dell'Amm./ne Comunale | | |
| NOTE | <p>Previsione urbanistica introdotta dalla Variante al P.R.G.C. 1991 riferita alla riqualificazione urbanistica dell'area della ex-fonderia 'Le Cure', approvata con Deliberazione C.C. n. 75 del 12.06.2001.</p> <p>Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n. 170 del 13.11.2001.</p> <p>Piano di Recupero (in variante al P.d.R. 2001) approvato con Deliberazione C.C. n. 83 del 21.07.2009. Convenzioni stipulate in data 28.05.2008 e 14.07.2010.</p> <p>Variante al Piano di Recupero 2009 approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.05.2011.</p> <p>Permesso di Costruire n. 18/2011 rilasciato in data 20.09.2011.</p> | | |
| 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 della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard (art. 86), con indicazione 'aree per parcheggi pubblici 'esistenti'; - aree di sedime e spazi privati di pertinenza dell'edificio per attività direzionali o terziarie: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edificio esistente per attività direzionali o terziarie: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. | | |

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:

- parcheggio pubblico: aree ad edificazione speciale per standard (art. 86), con indicazione 'aree per parcheggi pubblici 'esistenti';
- aree di sedime e spazi privati di pertinenza dell'edificio per attività direzionali o terziarie (e relativo ampliamento): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);
- edificio esistente (ampliato) per attività direzionali o terziarie: Classe 9. Su di esso 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 agli artt. 109 e 110, rispettivamente riferite ai volumi secondari (VS) e ai manufatti a trasformabilità limitata (TL).





| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05b SEDE GUCCI</p> <p>RIORGANIZZAZIONE E AMPLIAMENTO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO E DIREZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività direzionali: mq 4.500 SE</p> | <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria a suo tempo attribuito dal P.R.G.C. 1991 le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge.</p> <p>Le dotazioni aggiuntive di parcheggio per la sosta stanziale dovute in caso di ulteriori ampliamenti sono calcolate secondo quanto stabilito dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura degli edifici.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Ampio complesso edilizio sito in Via Don Perosi in località Casellina, in fregio al tracciato autostradale. Il complesso, edificato a partire dalla fine anni '60 e già da tempo in fase di riorganizzazione funzionale e ampliamento, ospita le attività direzionali e di progettazione/sperimentazione delle linee di produzione dell'azienda.</p> | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione funzionale e ampliamento del complesso edilizio esistente e realizzazione di un nuovo insediamento di elevata qualità sotto il profilo architettonico e prestazionale; - realizzazione di un piano di sviluppo aziendale di particolare rilievo per il sistema produttivo e socio-economico scandiccese, con previsioni di significativa crescita del fatturato aziendale e di presenze di addetti nello stabilimento; - rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese. | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 47.100 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"> - volume edificabile (VE) massimo realizzabile pari al volume edificabile (VE) realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. (3,5 mc/mq), con possibilità di nuova edificazione e/o addizioni volumetriche per ulteriori mq 4.500 di superficie edificabile (SE); - indice di copertura (IC): max 50% - altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00. E' consentita una maggiore altezza per attrezzature tecnologiche e impianti speciali <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo); - 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). <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla maggior qualificazione dei tessuti produttivi e direzionali nell'area di Casellina. A tal fine il nuovo edificio o complesso edilizio è caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>Nei limiti del dimensionamento massimo previsto sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia (parziale o totale), addizioni volumetriche, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione.</p> <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 e 15. La distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è comunque fissata in ml 6,00, in coerenza con le disposizioni riferite ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi.</p> <p>La parte dell'area di trasformazione ricadente all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 80.</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 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 ampliato e/o riconfigurato, 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> <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>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) <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 riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi è compreso il complesso edilizio esistente (Classi 12 e 13) ed alcuni 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.2 | S.2* - S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.2 | Fs.2 |
| | <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 in fase di progetto, 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> | | |

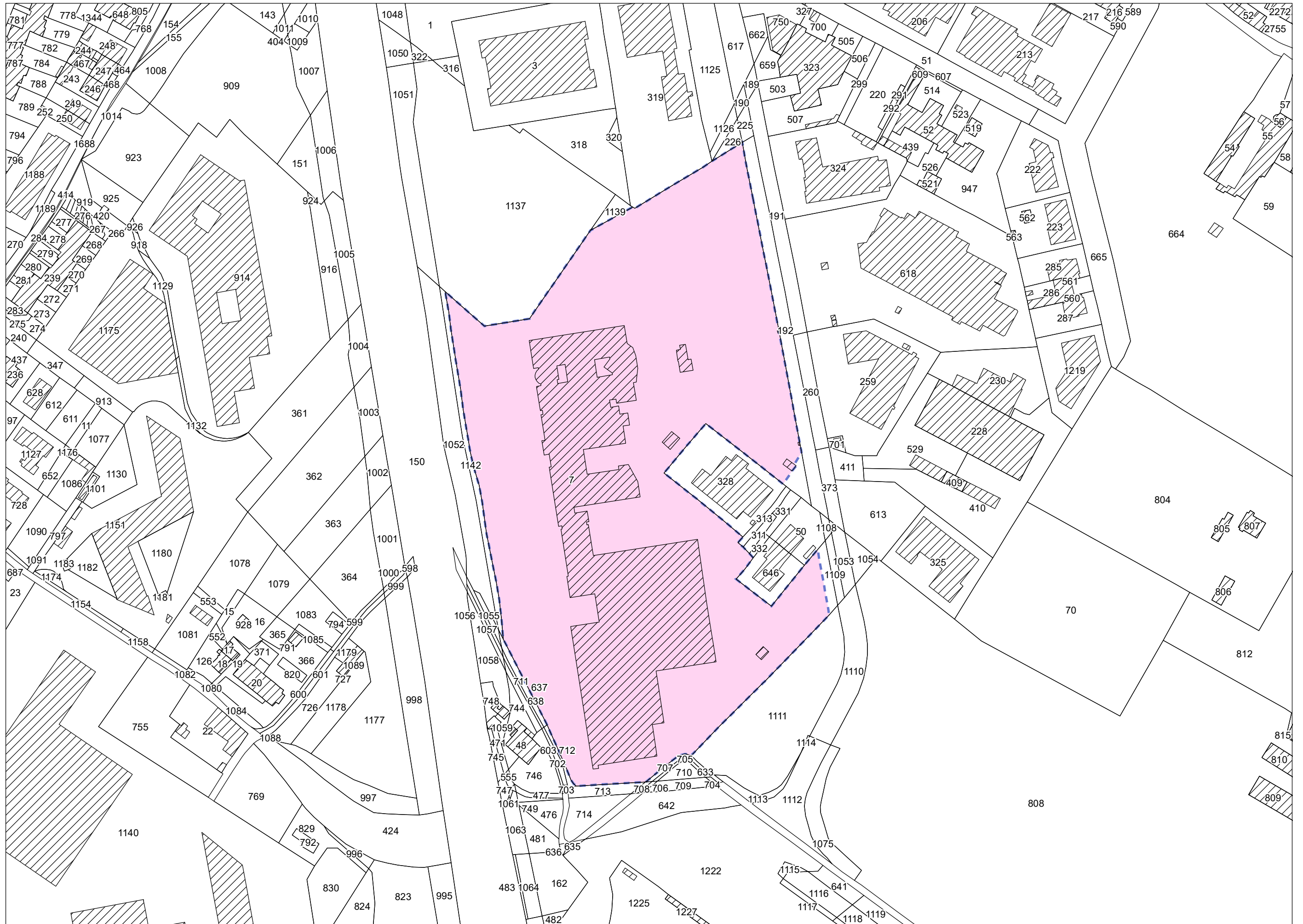
| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, fermo restando il rispetto dei limiti sotto specificati; - complesso edilizio derivante dall'intervento di riorganizzazione e ampliamento: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, fermo restando il rispetto dei limiti sotto specificati; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). <p>Restano ferme le disposizioni contenute nella presente scheda per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite.</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), 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 | Intervento urbanistico-edilizio diretto |
|--------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL/DEI TITOLO/I EDILIZIO/I, 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/dei titolo/i edilizio/i in applicazione delle disposizioni della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117); - edifici esistenti (Classi 12 e 13): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 105 e 106. E' consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno dei singoli fabbricati, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. <p>Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificato (VE) eccedenti il volume edificabile (VE) massimo realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria a suo tempo attribuito dal P.R.G.C. 1991. L'altezza massima consentita per gli edifici (Hmax) è pari a ml 15,00.</p> |
|---|---|





| | | |
|---|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05c VIA BACCIO DA MONTELUPO</p> <p>RICONFIGURAZIONE DEL FRONTE EDIFICATO E INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 450 SE</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area in parte ineditata, collocata in posizione centrale nel quartiere di Casellina, in adiacenza ai tessuti storicizzati dell'abitato ed in prossimità dell'intersezione tra Via Baccio da Montelupo e Via Pisana. Nell'area sono presenti edifici e manufatti di varia natura e consistenza, che per caratteristiche morfo-tipologiche e forme di utilizzazione risultano disarmonici e scarsamente compatibili con il contesto residenziale di riferimento.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconfigurazione del fronte urbano su Via Baccio da Montelupo; - superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue; - riordino insediativo, mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività artigianali presenti in loco e sostituzione degli edifici e manufatti specialistici esistenti con un insediamento prevalentemente residenziale. | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 4.100 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento determinato come segue:</p> <p>a) <u>Unità di Intervento n. 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) di nuova edificazione: mq 450 - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume edificabile (VE) in ricostruzione per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (VV) di tali consistenze; <p>b) <u>Unità di Intervento n. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) in ricostruzione per le destinazioni d'uso consentite pari al volume edificato (VE) legittimo esistente dell'edificio di Classe 11; - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume edificabile (VE) in ricostruzione per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (VV) di tali consistenze. <p>Ai fini della ricostruzione il volume virtuale (VV) legittimo esistente degli edifici e manufatti oggetto di demolizione è determinato sulla base dei quantitativi risultanti dai relativi titoli abilitativi. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).</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 (bar, ristoranti e simili), attività private di servizio - nella misura massima del 30% della superficie edificabile (SE) complessiva realizzabile - collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di un insediamento interamente o prevalentemente residenziale - qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto urbano di riferimento - nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Il/ I Progetto/i Unitario/i è/sono corredato/i da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione del nuovo fronte urbano su Via Baccio da Montelupo e delle aree private di pertinenza del/dei nuovo/i complesso/i edilizio/i deve/ono contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>In ipotesi di progetti riferiti a singole Unità di Intervento, in ciascun progetto dovrà essere evidenziata la coerenza della soluzione plani-volumetrica proposta in relazione a quella dell'altra Unità di Intervento, prefigurandone in termini indicativi l'assetto (ove non già definito dal progetto approvato).</p> <p>Fermo restando il dimensionamento massimo consentito, come determinato dalla presente scheda, l'eventuale Progetto Unitario esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione può prevedere, previo accordo tra gli aventi titolo, il trasferimento di quote di edificabilità da una all'altra Unità di Intervento, al fine di garantire un assetto insediativo più equilibrato e qualitativo dal punto di vista planaltimetrico.</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>I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo 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/e convenzione/i, atto/e a regolamentare le realizzazioni previste dal/dai Progetto /i Unitario/i 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 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 destinazione pubblica, etc. |
|--|---|

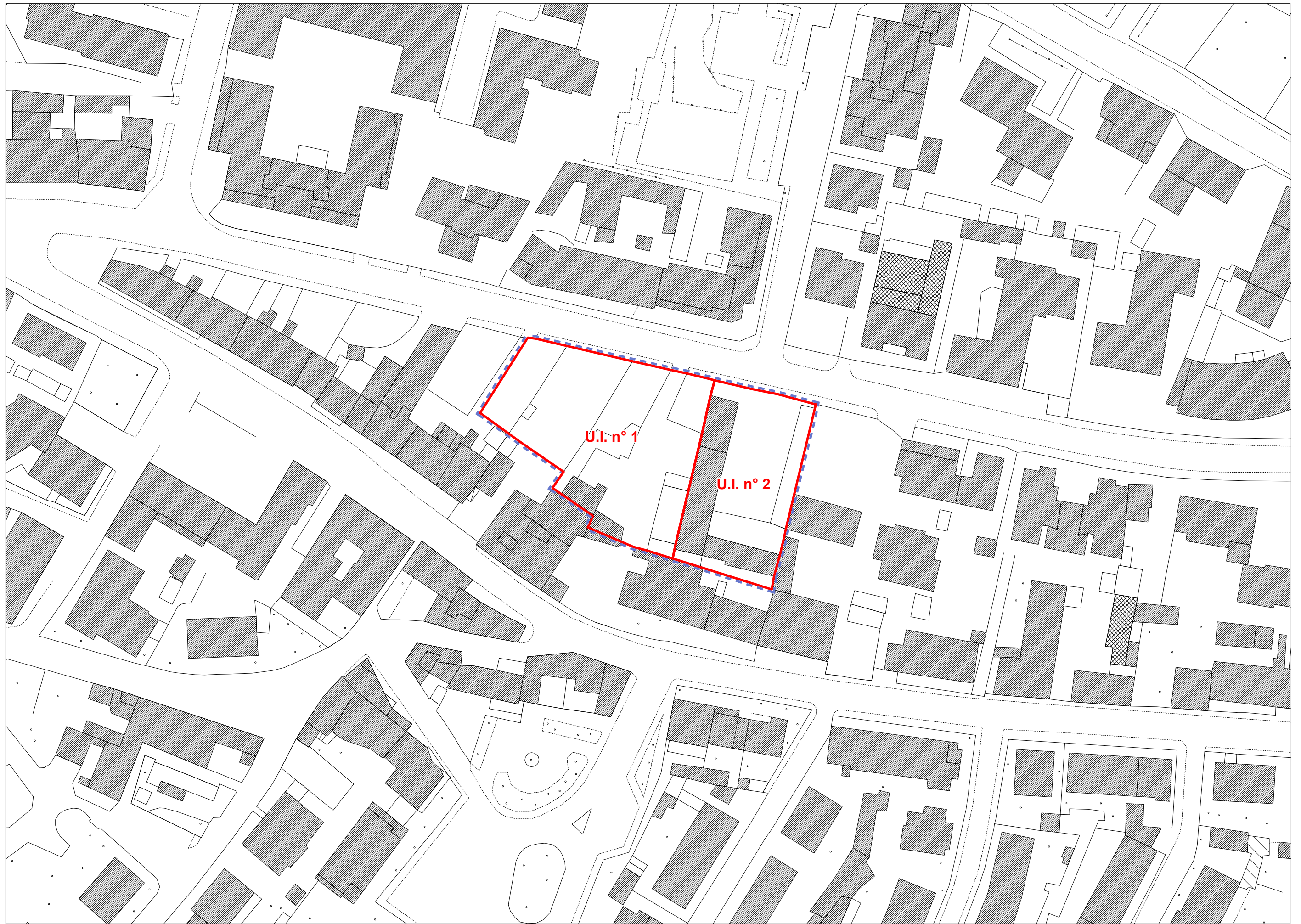
| | |
|--|--|
| <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n. 1 è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree, per un minimo di mq 800:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinazione di parte della superficie territoriale (ST) di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici con verde di corredo e ad un tratto di percorso pedo-ciclabile di collegamento tra Via Pisana e Via Baccio da Montelupo. <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 DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA | <p>L'Unità di Intervento n. 1 è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica. In tale area le quantità edificabili relative alla superficie edificabile (SE) di nuova edificazione (450 mq) sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (ST) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari in essa ricomprese. Le quantità edificabili relative alle volumetrie ricostruibili previa demolizione di volumi secondari (VS) legittimi esistenti sono attribuite integralmente al soggetto avente titolo su ciascun manufatto.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale delle quantità edificabili, 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 porzioni dell'Unità di Intervento destinate ad opere di interesse pubblico. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n. 1 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>L'Unità di Intervento n. 2 non è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica.</p> |
| 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. |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>Una piccola porzione dell'Unità di Intervento n. 1 ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Nella porzione di area di cui sopra 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>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 | <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Unità di Intervento n. 1</u>: volumi secondari (VS) - <u>Unità di Intervento n. 2</u>: edifici di Classe 11 e volumi secondari (VS) <p>Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. riportato nella presente scheda.</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.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 soltanto in parte lambita da allagamenti per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) con un battente idraulico irrilevante che solo localmente può raggiungere un'altezza di 30 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 40,20 ml). Per i nuovi edifici previsti nell'area di riqualificazione è opportuno comunque prevedere, a favore di una maggiore sicurezza, un rialzamento dei relativi piani di calpestio rispetto al piano di campagna, senza tuttavia necessità di opere compensative e/o di mitigazione, in quanto non si determinano aggravii delle condizioni di rischio idraulico in altre aree (Fi.3). 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/i Progetto/i Unitario/i 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 ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), h), i), j), nonché all'art. 35.</p> <p>Il Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 2 è altresì soggetto al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. k).</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>a) in caso di progettazione coordinata estesa all'intera area di riqualificazione: Progetto Unitario convenzionato;</p> <p>b) in caso di progetti relativi a singole Unità di Intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n. 1: Progetto Unitario convenzionato; - Unità di Intervento n. 2: Progetto Unitario convenzionato. In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni relative all'Unità di Intervento n. 2 mediante intervento urbanistico-edilizio diretto. | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nelle ipotesi di Progetto Unitario convenzionato | | |

| | |
|--|--|
| <p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</p> | <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, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna Unità di Intervento, nonché la stipula della/e relativa/e convenzione/i, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificato ad uso privato (Unità di Intervento n. 1): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - aree di sedime e spazi di pertinenza degli edifici artigianali esistenti nell'Unità di Intervento n. 2: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edifici di Classe 11: si applicano le disposizioni di cui all'art. 104, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' né determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o trasformazione ad uso residenziale delle consistenze esistenti; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| <p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</p> | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici e percorso pedo-ciclabile di attraversamento: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo complesso edilizio a destinazione (esclusivamente 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 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 05e AREA STABILIMENTO 'BANCİ'</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI</p> | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività produttive: mq 1.400 SE</p> |
|---|---|

| | |
|--------------------|---|
| DESCRIZIONE | Lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Ponchielli, ricadente in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali. L'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi. |
|--------------------|---|

| | |
|------------------|--|
| FINALITÀ' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di elevato livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuale integrazione o sostituzione di funzioni; - qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli. |
|------------------|--|

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 8.800 circa |
|-----------------------------|---------------------|

| | |
|---|---|
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento, attuabile mediante demolizione e ricostruzione (parziale o totale) ed ampliamento del complesso edilizio esistente, è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012). In aggiunta a tale cubatura il Progetto Unitario può altresì prevedere interventi di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie edificabile (SE); - indice di copertura (IC): max 50% - altezza degli edifici (Hmax): ml 15,00. E' consentita una maggiore altezza solo per attrezzature tecnologiche e impianti speciali <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 direzionali e 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 - commercio al dettaglio, entro i limiti di seguito specificati <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>Una parte della superficie edificabile (SE) consentita nell'area di riqualificazione, fino ad un massimo di mq 350 complessivi, può essere destinata ad esercizi commerciali di vicinato.</p> |
|---|---|

| | |
|------------------------------|---|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Previo approvazione di un Progetto Unitario sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale e/o di addizione volumetrica, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla riqualificazione del tessuto edificato esistente e alla caratterizzazione dello spazio pubblico. La progettazione del nuovo fronte urbano su Via Ponchielli, in particolare, deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento con i linguaggi dell'architettura contemporanea. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planoaltimetrico e paesaggistico (anche in rapporto con gli interventi previsti dallo Schema Direttore approvato con Deliberazione C.C. n. 143 del 17.12.2009) e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>La normativa tecnica di attuazione del Progetto Unitario e/o la convenzione ad esso eventualmente correlata garantiscono l'esecuzione degli interventi di riqualificazione e/o riconfigurazione delle eventuali porzioni dell'insediamento delle quali non è prevista la demolizione.</p> <p>I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in misura significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> |
|------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la dismissione e bonifica del collettore fognario esistente sull'area, previa verifica della funzionalità dello stesso e con eventuale collettamento privato dei reflui.</p> |
|---|---|

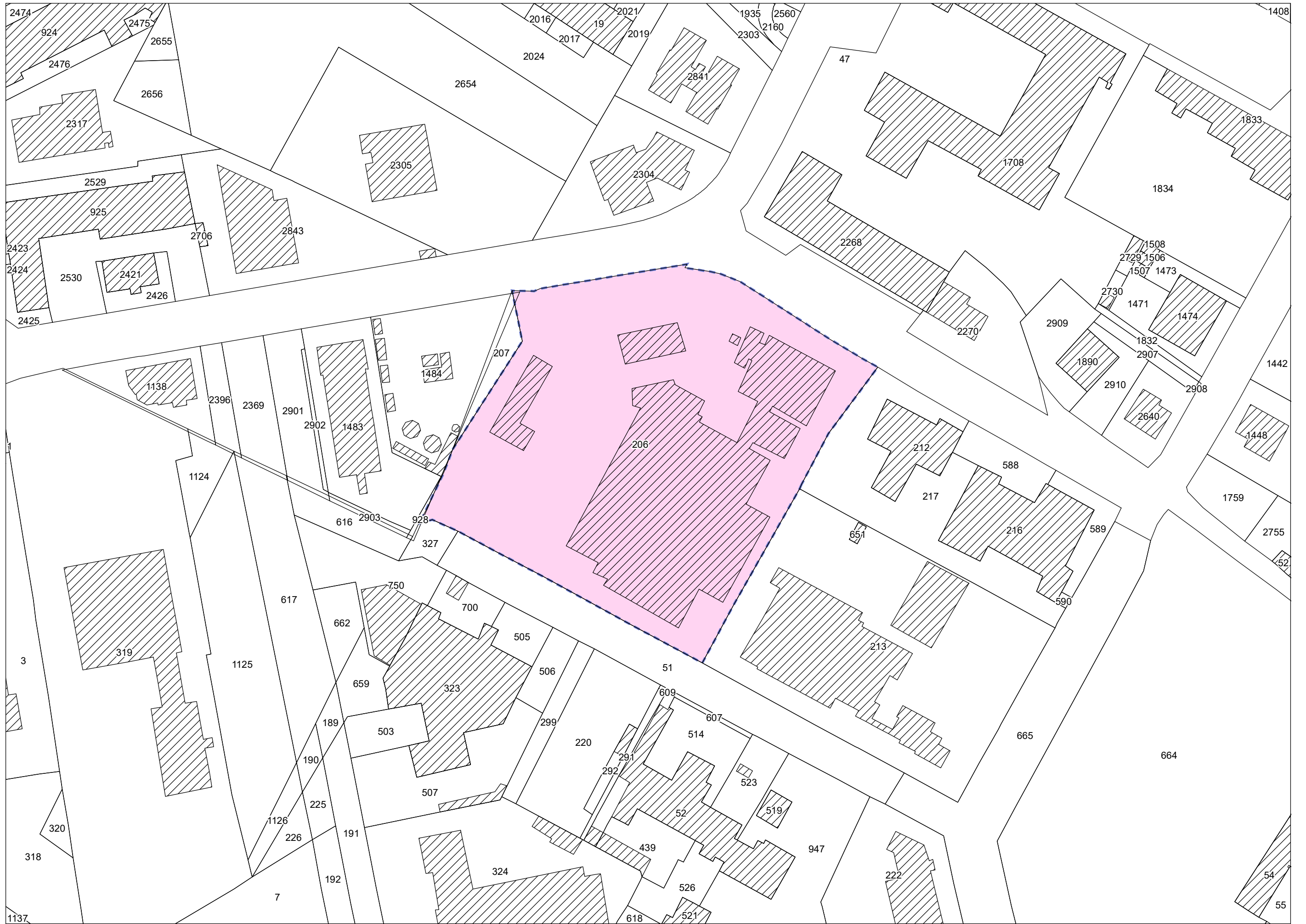
| | |
|---|---|
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p> <p>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di esercizi di vicinato e/o di attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) sono determinate nella misura stabilita dall'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, nonché, in parte, 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 in particolare 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 ampliato e/o riconfigurato, in particolare, dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, valorizzando in particolare il fronte strada lungo Via Ponchielli e Via Pantin.</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 | L'area di riqualificazione 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) | | | | | | | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed alcune consistenze accessorie (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | | | | | | | |
| PERICOLOSITA' | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>G.2</td> <td>I.2 - I.3</td> <td>S.2*</td> </tr> </tbody> </table> | | geologica | idraulica | sismica | | G.2 | I.2 - I.3 | S.2* |
| | geologica | idraulica | sismica | | | | | | |
| | G.2 | I.2 - I.3 | S.2* | | | | | | |
| FATTIBILITA' | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Fg.2</th> <th>Fi.3</th> <th>Fs.3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>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). 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è lambita marginalmente dall'accumulo di acqua che può verificarsi lungo la Via Ponchielli per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). A favore della sicurezza idraulica è opportuno prevedere per i nuovi edifici (compresi quelli derivanti da eventuale demolizione e ricostruzione) il rialzamento di 30 cm del piano di calpestio rispetto all'attuale piano di campagna (Fi.3). 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> | | Fg.2 | Fi.3 | Fs.3 | | | | |
| | Fg.2 | Fi.3 | Fs.3 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 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) (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze), e) (la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), k), nonché all'art. 35. | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario, comportante eventuale stipula di convenzione |
| 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/o la stipula della convenzione ad esso eventualmente correlata, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi saturi (art. 115); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificato (VE). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| 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 riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 115); - edificio (o complesso edilizio) a destinazione industriale o artigianale derivante dall'intervento di riqualificazione: 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); - eventuale edificio (o complesso edilizio) destinato ad attività direzionali e terziarie e/o ad altre attività consentite: 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); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | | |
|--|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05f VIA PONCHIELLI / ATTIVITA' DI COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI PETROLIFERI</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività direzionali: mq 600 Sul</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Lotto in larga misura ineditato destinato al deposito di oli combustibili ed alla movimentazione di mezzi pesanti, con accesso esclusivo da Via Ponchielli. Lo stato di conservazione dell'area e l'attività di commercializzazione di prodotti petroliferi, tuttora presente in sito, presentano profili di crescente incompatibilità con l'intorno urbano, caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività produttive e direzionali qualificate.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante inserimento di attività direzionali complementari alla produzione qualificata, anche con finalità di sostegno ai livelli occupazionali; - qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli. | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>Sf = mq 1.500 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento di nuova edificazione - subordinato alla previa o contestuale demolizione e/o rimozione totale delle consistenze edilizie e impiantistiche presenti nel lotto - è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima: mq 600, oltre alla ricostruzione della superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012); - indice di copertura (IC): max 40% - numero dei piani (NP) fuori terra: minimo n. 3 <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</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 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>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>A fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie e degli impianti esistenti e della rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio), finalizzato all'insediamento di attività a carattere specialistico (attività direzionali, terziarie, di servizio, laboratori di ricerca etc.); - riqualificazione del resede di pertinenza a corredo del nuovo edificio (o complesso edilizio) mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato. - I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. | |

| | |
|--|---|
| <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 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 in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurando una elevata qualità architettonica e valorizzando in particolare il fronte strada di Via Ponchielli, 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.</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>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>L'area di riqualificazione 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) |
|--|--|

| | |
|-----------------------------------|--|
| <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono presenti un piccolo edificio in muratura (Classe 15) ed alcuni manufatti accessori e volumi tecnici (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 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 interessata dall'accumulo di acqua che per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) può scorrere lungo la Via Ponchielli, con un battente idraulico medio di circa 10 cm (quota s.l.m. di primo orientamento, da verificare in fase di progetto: 41,69 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 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.</p> | | |

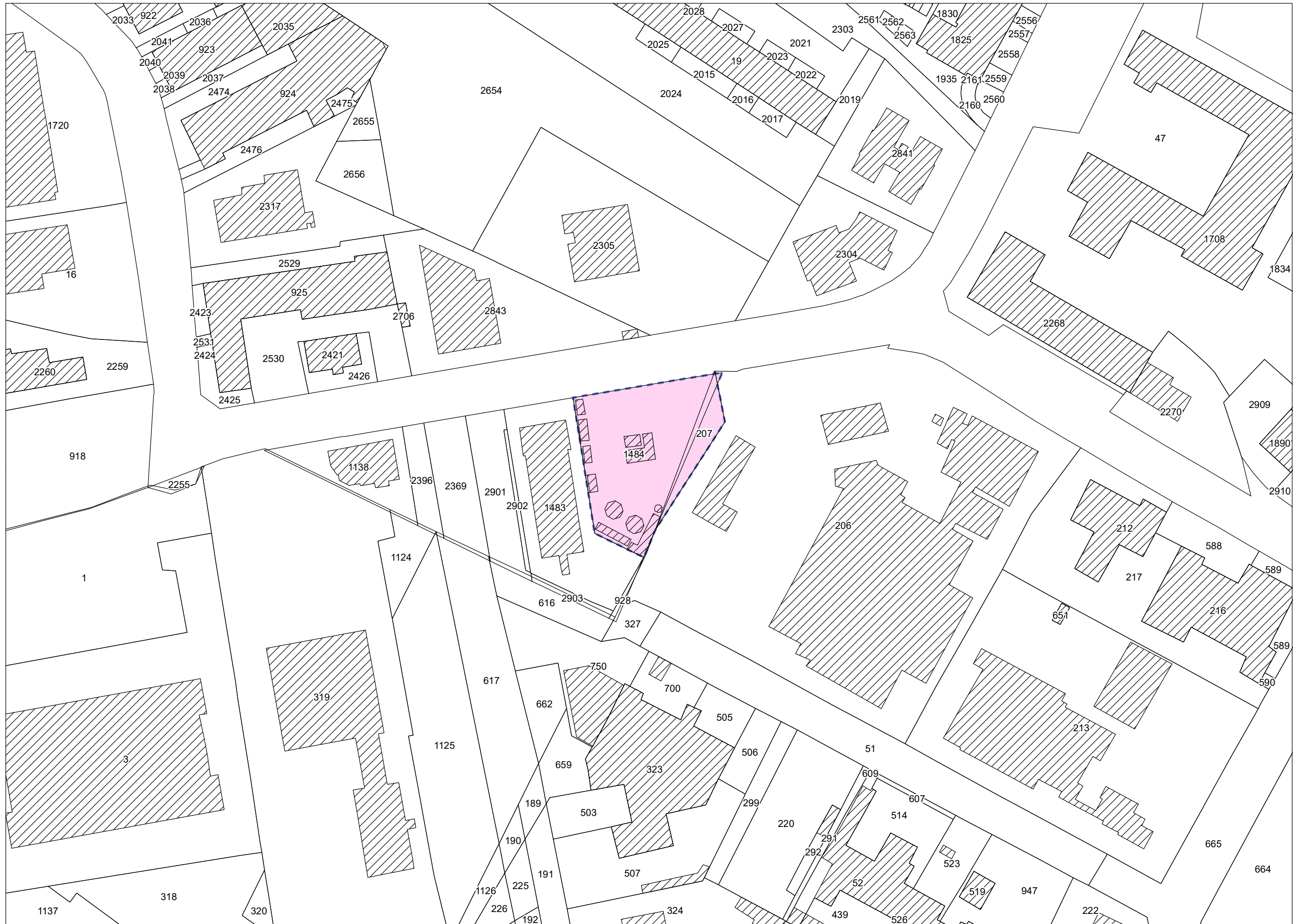
| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio (o complesso edilizio) a destinazione direzionale derivante dall'intervento di riqualificazione: 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 fermo restando il rispetto delle 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). |
|---|---|

| | |
|--|---|
| 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 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), k), nonché all'art. 35.</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto |
|--------------------------------|---|

| | |
|---|---|
| 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, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'attività insediata: tessuti produttivi consolidati. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 116, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume edificato (VE) e/o mutamento della destinazione d'uso; - edificio esistente (Classe 15): si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, a condizione che gli interventi non comportino incremento del numero delle unità immobiliari. E' consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume edificato (VE). |
|---|---|





| | | |
|---|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05g VIA DI CASELLINA / VIA DELL'UNITÀ D'ITALIA</p> <p>RECUPERO DI AREA DEGRADATA CON REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE SPORTIVE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <p>attività private di servizio: mq 400 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Porzioni di terreno prevalentemente inedificate, in condizioni di parziale degrado, poste in adiacenza all'argine del torrente Vingone, nelle immediate vicinanze del deposito mezzi della tramvia.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione del degrado mediante interventi di riorganizzazione funzionale dell'area con introduzione di attività private qualificate (centro ippico specializzato nella pratica della riabilitazione equestre); - riqualificazione paesaggistica del sito. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 5.850 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 realizzabile nell'area di riqualificazione, ivi compresa l'eventuale ristrutturazione del volume secondario (VS) esistente per utilizzazioni di carattere primario: mq 400 <p>E' altresì consentita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'installazione di strutture accessorie a servizio dell'attività (box, per cavalli, area di allenamento coperta) facendo ricorso a manufatti dalle caratteristiche costruttive facilmente reversibili. La superficie coperta (SC) complessiva di tali strutture - soggette ad obbligo di rimozione in caso di cessazione dell'attività - non può superare i mq 800; - la realizzazione di una piscina riservata alla clientela, con superficie netta della vasca non superiore a mq 120. <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"> - 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 - limitatamente ad attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati) e ad attività private di interesse collettivo o generale. <p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un centro ippico specializzato nella pratica della riabilitazione equestre. L'eventuale somministrazione di alimenti e bevande è riservata alla clientela del centro ippico.</p> | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Nel quadro di un intervento di riqualificazione paesaggistica complessiva del sito, comprendente l'eliminazione delle consistenze incongrue esistenti e la messa a dimora di vegetazione arborea e arbustiva finalizzata a garantire un qualitativo inserimento nel contesto, sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, nei limiti dimensionali sopra specificati, oltre a strutture accessorie reversibili a servizio dell'attività.</p> | |

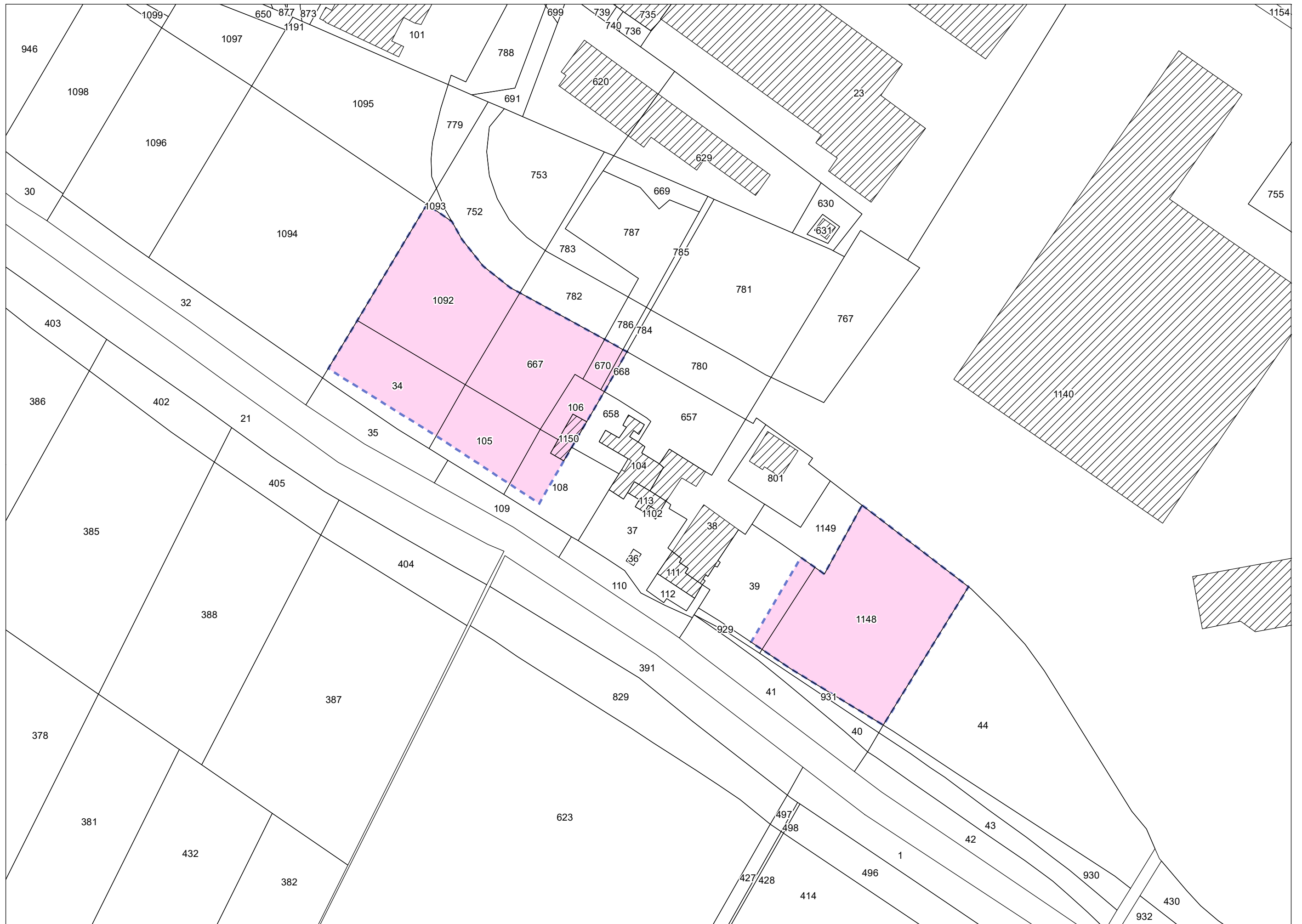
| | |
|---|---|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente lo spazio pubblico e a valorizzare l'adiacente complesso edilizio di origine colonica.</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>Il mantenimento della destinazione d'uso e l'integrale rimozione delle strutture accessorie a servizio dell'attività (box per cavalli, area di allenamento coperta, etc.) in caso di cessazione dell'attività sono garantiti mediante stipula di convenzione.</p> |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della part. 767 del Fg. 11, in parte adibita a sede stradale e in parte destinata a parcheggio pubblico.</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 riqualificazione. 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.</p> |
| CONTRIBUTO STRAORDINARIO | <p>La presente area di riqualificazione 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 ulteriori porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di riqualificazione - in aggiunta a quella sopra specificata - 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 congruagli a favore del proponente.</p> |
| 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> |
| 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 riqualificazione di cui trattasi.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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 perfluviali (art. 55) |

| | | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------|---------|-----|-----|-----|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un volume secondario (VS) e manufatti a trasformabilità limitata, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | | | | | |
| 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> <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). Relativamente alle problematiche idrauliche 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. In particolare 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.</p> | Fg.2 | Fi.2 | Fs.3 | | | |
| Fg.2 | Fi.2 | Fs.3 | | | | | |
| 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 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), m).</p> | | | | | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, con rilascio del titolo edilizio subordinato alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione di aree all'Amm./ne Comunale, nonché all'obbligo, in caso di cessazione dell'attività, di integrale rimozione delle strutture accessorie eventualmente realizzate.</p> | | | | | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato | | | | | | |

| | |
|--|---|
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificate ad uso privato e aree di sedime dei manufatti esistenti: verde a altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|--|---|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: aree per strutture private di interesse pubblico e collettivo. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, purché non comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o incrementi di superficie edificata (SE) o di volume edificato (VE); - edifici di nuova realizzazione: Classe 9 o 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, purché non comportanti mutamento della destinazione d'uso e/o incrementi di superficie edificata (SE) o di volume edificato (VE); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). <p>E' prescritta l'integrale rimozione delle strutture accessorie a servizio dell'attività (box, per cavalli, area di allenamento coperta, etc.) in caso di cessazione dell'attività.</p> |
|---|---|





| | |
|--|---|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06a | Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 6 |
| AREA EX OPIFICIO CONSERVIERO "ZACCARIA ROSSI" | mq 0,00 SE |

| | |
|--------------------|---|
| DESCRIZIONE | Opificio conserviero dismesso localizzato in Via della Torre Rossa, in posizione adiacente al vecchio casello autostradale Firenze-Signa (rimosso nel quadro degli interventi relativi alla realizzazione della terza corsia autostradale) e all'area di trasformazione TR 06b (Area Commerciale di Interesse Regionale / ex C.D.R). Il complesso edilizio, ascrivibile al periodo tra il 1883 e il 1952 (fabbrica e ciminiera sono degli anni '20), è composto da costruzioni ad uso produttivo e da edifici residenziali storicizzati a schiera. La tipologia insediativa è a corte, con lo spazio centrale utilizzato in parte a giardino e in parte a piazzale per la movimentazione merci delle attività produttive oggi dismesse. |
|--------------------|---|

| | |
|------------------|---|
| FINALITA' | L'intervento persegue la riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso il riuso e/o la riconfigurazione del complesso edilizio, eliminando le situazioni di degrado urbanistico ed introducendo in misura significativa attività e funzioni complementari e/o integrative alle attività economiche presenti nel comparto produttivo scandiccese. |
|------------------|---|

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 10.200 circa |
|-----------------------------|----------------------|

| | |
|---|--|
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento è determinato in ragione delle due ipotesi di intervento previste dalla presente scheda normativa e di indirizzo progettuale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Ipotesi di intervento A</u>: mantenimento del volume edificato (VE) legittimo esistente; - <u>Ipotesi di intervento B</u>: volume edificabile (VE) max complessivo mc 12.000. Tale quantitativo è incrementato del 10% ove l'intero intervento di riqualificazione venga progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. <p>Ai fini degli interventi ammessi il volume edificato (VE) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata. 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, in misura comunque non superiore al 50% della superficie edificabile (SE) ricavabile nelle due diverse ipotesi di intervento; - ospitalità alberghiera; - attività commerciali al dettaglio, nel rispetto di quanto previsto dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, e comunque entro il limite massimo di mq 800 di superficie di vendita (SV) complessiva; - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nel rispetto delle limitazioni e/o disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"; - attività direzionali e 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. |
|---|--|

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| IPOTESI DI INTERVENTO A | Mediante Progetto Unitario convenzionato, con riferimento allo specifico schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda, sono ammessi i seguenti interventi: | |
| | 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, spazi verdi) |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e 'R2' - ristrutturazione edilizia conservativa 'R1', 'R2', 'R3'; la ciminiera deve essere conservata provvedendo, ove necessario, agli opportuni interventi di consolidamento - ristrutturazione edilizia conservativa 'R1', 'R2', 'R3'; - ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' e 'R5'; - sostituzione edilizia a parità di volume, con l'obbligo di conservare un corpo di fabbrica perimetrale continuo a chiu-sura della corte e con la possibilità di elevare l'altezza (in gronda e al colmo) fino a quella dell'edificio esistente nell'Ambito 2 - eliminazione delle superfetazioni; - interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e a qualificare gli assetti vegetazionali delle aree verdi, aumentando in particolare la dotazione di alberi di alto fusto nelle parti rivolte verso l'Autostrada A1 e verso la nuova viabilità urbana (collegamento Via C. Darwin / Via G. Pacini). |
| | <p>Il Progetto Unitario deve assicurare la realizzazione di un organismo edilizio complesso e articolato, capace di riproporre e rifunzionalizzare la corte interna, eliminando ogni superfetazione e/o elemento accessorio costituente fattore di degrado.</p> <p>Gli interventi relativi all'Ambito 2 devono essere definiti a seguito di un accurato studio dei caratteri tipologici, formali e costruttivi del complesso edilizio esistente.</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>E' consentita la realizzazione di cantine e parcheggi interrati, purché l'intervento in sottosuolo risulti qualitativamente compatibile con le opere in elevazione e le sistemazioni nel soprasuolo.</p> | |

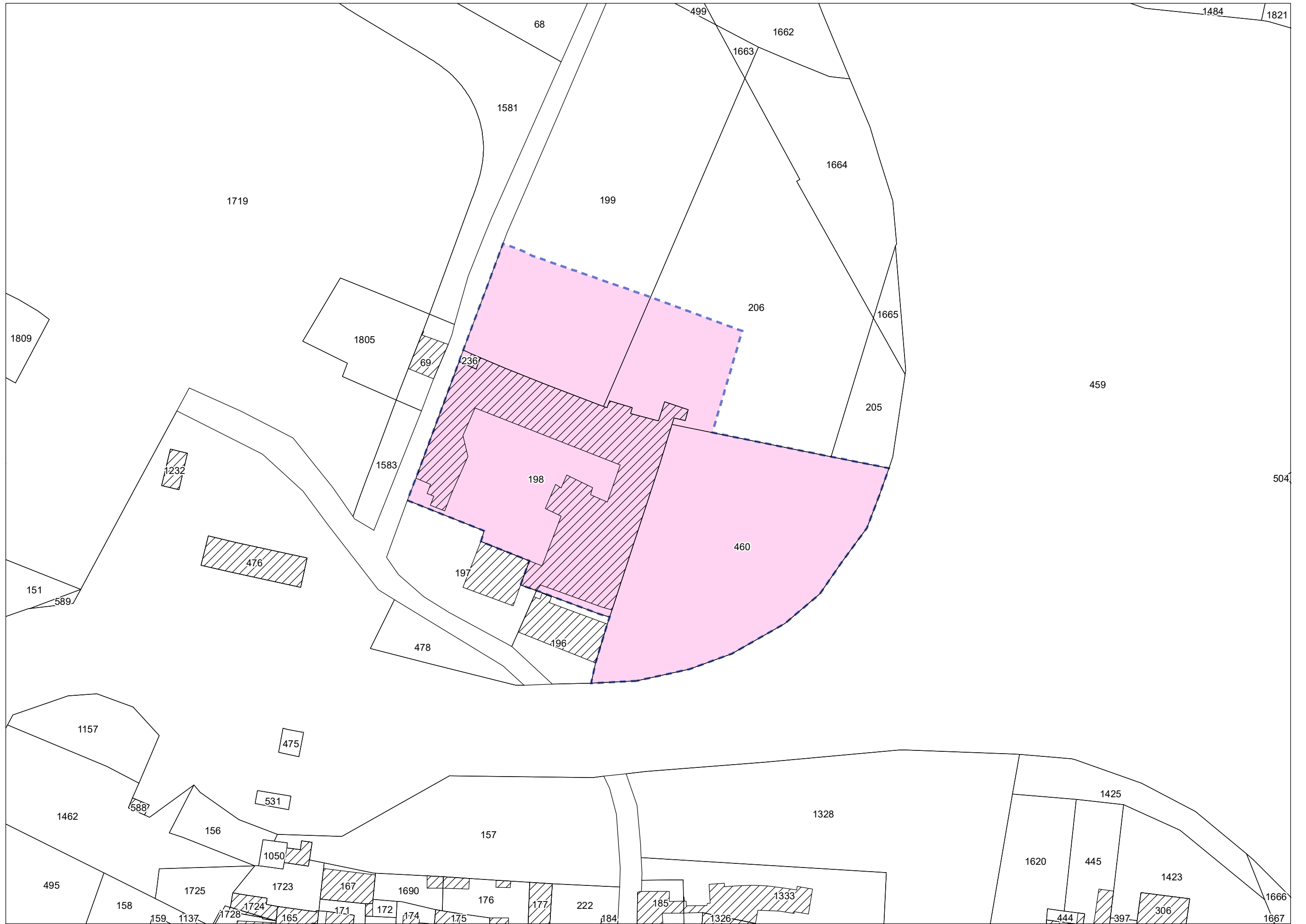
| | | |
|--------------------------------|--|---|
| IPOTESI DI INTERVENTO B | Mediante Piano Attuativo, con riferimento allo specifico schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda, sono ammessi, anche in deroga alle disposizioni di cui al Titolo VII delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, i seguenti interventi: | |
| | 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, spazi verdi) |
| | | Ristrutturazione urbanistica |
| | <p>L'intervento nel suo complesso, comprensivo delle consistenze oggetto di conservazione, non deve comunque superare i mc 12.000 di volume edificato (VE) e l'indice di copertura (IC) massimo del 20%, calcolato con riferimento alla superficie fondiaria (SF) dell'area di riqualificazione.</p> <p>Il Piano Attuativo deve assicurare la realizzazione di un complesso edilizio di elevata qualità architettonica. Devono essere inoltre previsti interventi volti a qualificare gli assetti vegetazionali delle aree verdi. Rispetto alla situazione preesistente deve essere in particolare incrementata la dotazione di alberi di alto fusto nelle parti rivolte verso l'Autostrada A1 e verso la nuova viabilità urbana (collegamento Via C. Darwin / Via G. Pacini) limitando altresì l'impermeabilizzazione del suolo nelle zone pavimentate e negli spazi a parcheggio.</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>E' consentita la realizzazione di cantine e parcheggi interrati.</p> | |

| | |
|---|---|
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | Prima di ogni utilizzazione dell'area devono essere eseguite apposite indagini atte ad accertare l'eventuale necessità di preventive opere di bonifica del sito. |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | 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 riqualificazione. 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. L' <u>ipotesi di intervento B</u> comporta in ogni caso la realizzazione di dotazioni di parcheggio pubblico e di verde pubblico attrezzato nella misura di legge, ricavabili anche in spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione, privilegiando collocazioni che favoriscano in prospettiva lo scambio intermodale con la tramvia (in caso di realizzazione della prevista estensione del tracciato tramviario). In tale ipotesi sono a carico dei soggetti attuatori gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie. Previo esplicito atto di assenso dell'Amm./ne Comunale può essere comunque consentita la monetizzazione delle opere di interesse pubblico di cui trattasi. |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di inserimento di attività commerciali o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12. |
| 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'intervento dovrà in particolare concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare una elevata qualità architettonica e connotarsi come progetto rispondente a criteri di integrazione paesaggistica. 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. |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 46, punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - formazioni arboree decorative (art. 61) |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 5 e 6, ed alcuni volumi secondari (VS) e 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 a livello di Piano Attuativo o 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 interessata in gran parte da eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200) con un battente idraulico medio di circa 15 cm (quota s.l.m.: 38,26 ml). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Progetto Unitario (o nel Piano Attuativo), sia valutando la quota di sicurezza dei piani di calpestio, anche per gli edifici esistenti, 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 eventuali nuovi ingombri a terra determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario o 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 (o del Progetto Unitario di cui all'ipotesi di intervento A) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), c) (in ipotesi di inserimento di attività commerciali), 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 realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j), k), 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 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 | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Ipotesi di intervento A</u>: Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - <u>Ipotesi di intervento B</u>: Piano Attuativo di iniziativa privata |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
| NOTE | Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Delib. C.C. n. 145 del 27.11.2003, recepita ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. |
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, 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 (o del Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), nonché, ricorrendone i presupposti, la stipula della correlata convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime degli edifici esistenti (compreso ex opificio) e relativo resede di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112); - aree verdi o prevalentemente inedificate 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 esistenti (compreso ex opificio): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII, in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio. Gli interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'; - volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 109 e 110. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuali spazi pubblici (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime degli edifici storicizzati esistenti ristrutturati, e relativo resede di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici oggetto di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione urbanistica: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - altre aree verdi o prevalentemente inedificate ad uso privato: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120); - edifici esistenti ristrutturati: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII, in funzione della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto dei limiti dimensionali fissati dalla presente scheda per ciascuna ipotesi di intervento; - 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 volume edificato (VE) e/o di superficie utile (SU); - nuovi edifici specialistici non residenziali: 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), di volume edificato (VE), di superficie di vendita (SV), e/o mutamento della destinazione d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





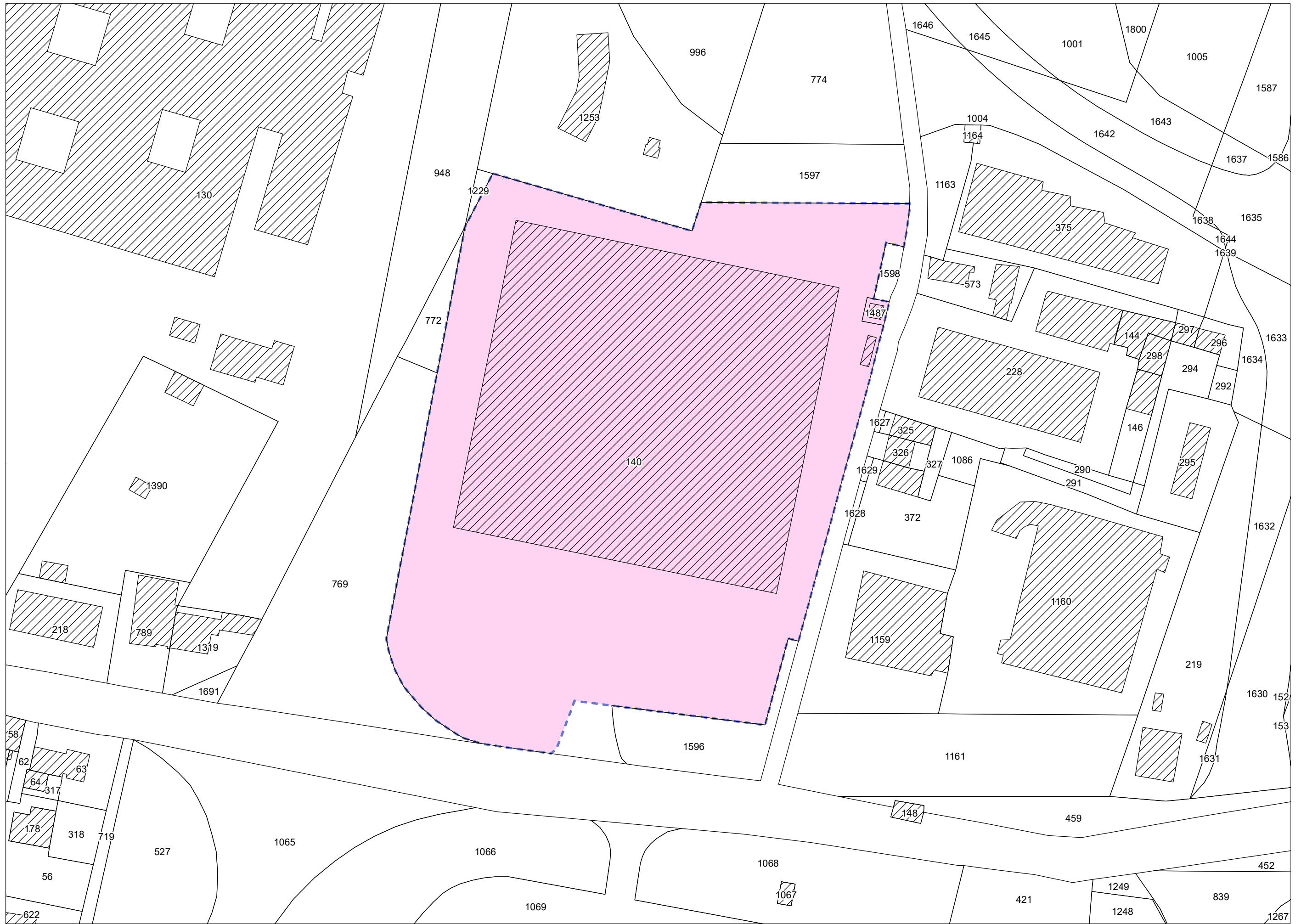


| | | |
|--|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06b* AREA EX MAGAZZINO INPDAP</p> <p>INTEGRAZIONE FUNZIONALE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <p>attività produttive: mq 2.000 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Insedimento produttivo sito all'incrocio tra Via Pisana e Via delle Nazioni Unite, lungo una delle principali direttrici di accesso alla città dall'Autostrada A1.</p> <p>L'attuale stabilimento è stato realizzato in attuazione delle previsioni del P.R.G.C. 1991 e del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), in sostituzione dell'ex magazzino INPDAP danneggiato in modo irreversibile da un incendio verificatosi nel gennaio dell'anno 2003.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione funzionale dello stabilimento esistente, anche ai fini del rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese; - ulteriore qualificazione urbanistica del sito, con particolare riferimento alle parti poste in relazione con lo spazio pubblico. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 17.900 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) aggiuntiva rispetto alle consistenze legittime esistenti, realizzabile mediante interventi di nuova edificazione o addizione volumetrica: mq 2.000 - superficie coperta (SC) massima: mq 10.000; - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00. <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo); - attività direzionali e terziarie autonome (e relativi spazi di corredo), nella misura massima del 30% della SE complessiva realizzabile. | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'intervento di integrazione ed ampliamento dello stabilimento produttivo contribuisce alla caratterizzazione e alla qualificazione dello spazio pubblico lungo le direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni di edificio in ampliamento sono progettate in pieno coordinamento formale e funzionale con l'edificio esistente e garantiscono un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - la progettazione e realizzazione delle aree private poste in relazione visiva con lo spazio pubblico è qualitativamente connotata sotto il profilo dei materiali, degli arredi e degli assetti vegetazionali. <p>L'insediamento può ospitare un numero massimo di n. 4 unità a destinazione produttiva.</p> | |
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 e 15. La distanza minima dell'edificio (o complesso edilizio) dai confini del lotto di pertinenza, anche nella configurazione ampliata, è fissata in ml 6,00, in coerenza con le disposizioni riferite ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi.</p> | |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per i 2.000 mq di superficie edificabile (SE) realizzabili in aggiunta alle consistenze legittime esistenti sono calcolate nella misura minima di legge. Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne ad uso privato e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura dell'edificio o complesso edilizio.</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 riqualificazione 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"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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>L'area di riqualificazione di cui trattasi comprende lo stabilimento produttivo di recente realizzazione (Classe 12), oltre ad alcuni volumi secondari (VS) con funzioni accessorie, 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 interessata da un battente idraulico medio di circa 35 cm (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica per gli interventi di ampliamento 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). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove consistenze edilizie 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.</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), 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), nonché all'art. 35.</p> |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto |
| NOTE | L'attuale stabilimento produttivo è stato realizzato in attuazione del Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n. 78 del 24.07.2008 (la relativa Convenzione urbanistica è stata stipulata in data 22.09.2008). |
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dello stabilimento produttivo e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio a destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) o del numero di unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento di ampliamento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi di pertinenza dello stabilimento produttivo ampliato: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio (o complesso edilizio) a destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) o del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





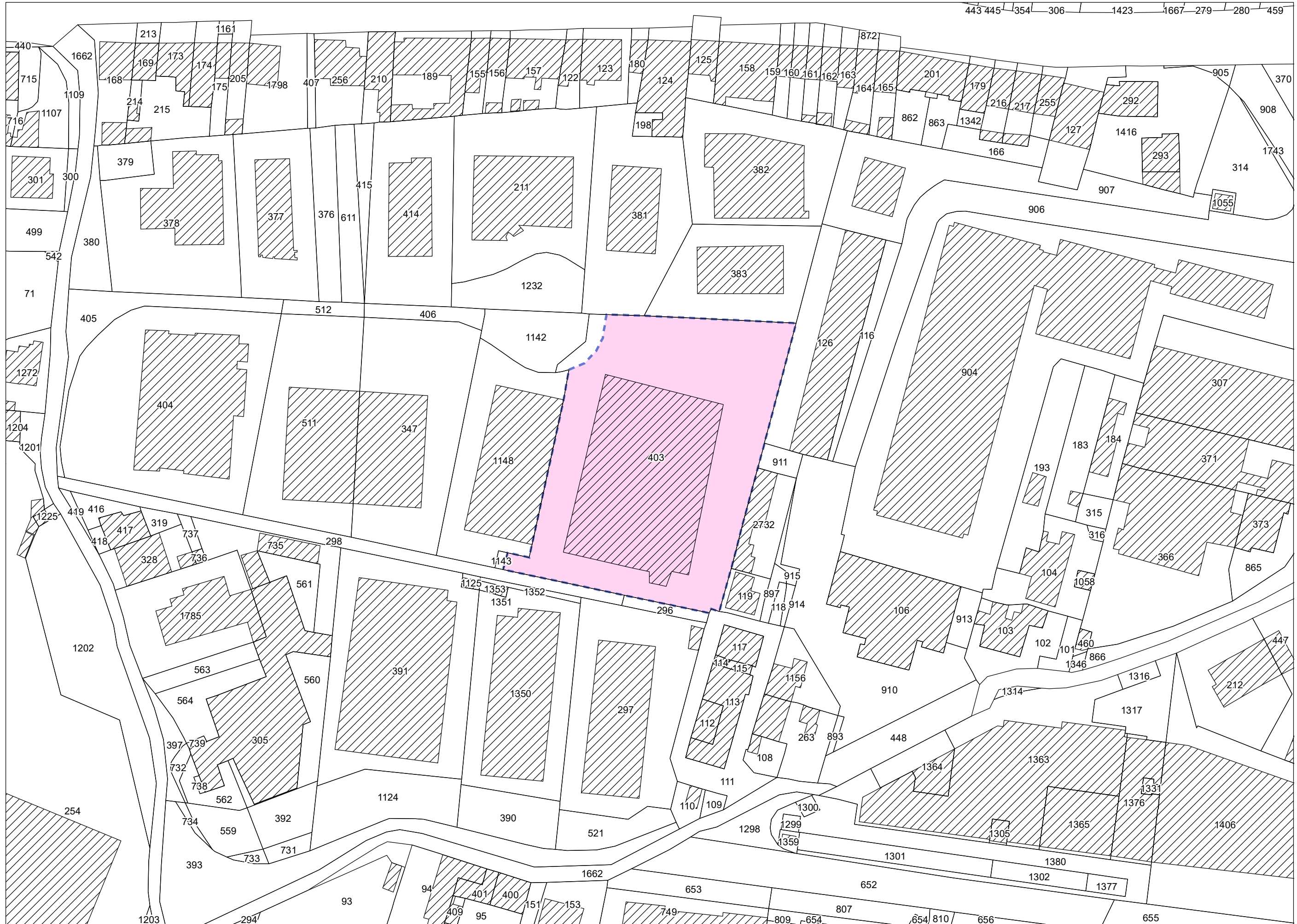
| | |
|---|---|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06c | |
| AREA EX MANGIMIFICIO BENINI | |
| Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 6 | |
| mq 0,00 SE | |
| DESCRIZIONE | Lotto edificato a destinazione produttiva in località Piscetto, Via E. Conti. L'edificio, realizzato alla fine degli anni '60, è composto da un ampio capannone addossato ad un alto corpo di fabbrica costituente volume tecnico (sala macchine / torre silos), da tempo ormai inutilizzato. |
| FINALITA' | L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - demolizione parziale o totale del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo complesso edilizio di elevata qualità sotto il profilo architettonico e prestazionale; - integrazione del mix funzionale mediante inserimento di attività terziarie e/o direzionali; - rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese. |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 4.600 circa |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Il dimensionamento dell'intervento, attuabile mediante demolizione e ricostruzione (parziale o totale) ovvero mediante riutilizzo (parziale o totale) dell'involucro edilizio esistente, è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) massimo ammissibile pari al volume edificato (VE) legittimo esistente. In aggiunta a tale il progetto può altresì prevedere - anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale - la trasformazione delle porzioni fuori terra della sala macchine e della torre silos da volume tecnico a volume edificato (VE) effettivo, con realizzazione di nuova superficie edificabile (SE) all'interno di tale involucro; - superficie edificabile (SE) massima ammissibile per l'intera area di riqualificazione: mq 4.000 - indice di copertura (IC) massimo per l'intera area di riqualificazione: 40% - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00. E' consentita una maggiore altezza ove l'intervento interessi la sala macchine e la torre silos esistenti ai fini di un loro riutilizzo per attività terziarie/direzionali (attuabile anche mediante demolizione parziale o totale di tali consistenze e loro ricostruzione nel rispetto sostanziale delle rispettive aree di sedime). L'altezza massima di tale porzione di edificio non può comunque rispettivamente superare l'altezza della sala macchine e quella della torre silos esistenti. <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), nella misura minima del 40% della SE complessiva realizzabile; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo), nella misura massima del 60% della SE complessiva realizzabile. |
| DISPOSIZIONI GENERALI | Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o di riutilizzo dell'involucro edilizio esistente, attuabili anche mediante demolizione e ricostruzione parziale o totale delle consistenze legittime esistenti (compresa la porzione relativa alla sala macchine e alla torre silos), nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Piscetto. A tal fine il nuovo edificio o complesso edilizio è caratterizzato da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. |

| | |
|---|---|
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | L'intervento può prevedere la realizzazione di un numero massimo di n° 4 unità immobiliari a destinazione produttiva. Le unità immobiliari per attività direzionali o terziarie non possono avere una superficie calpestabile (SCal) inferiore a mq 120 ciascuna. In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 e 15. La distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è comunque fissata in ml 6,00, in coerenza con le disposizioni riferite ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi. |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. Gli spazi a parcheggio possono essere collocati, oltre che nelle aree esterne e/o nel sottosuolo, anche sulla copertura dell'edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento di riqualificazione. Le dotazioni di parcheggio prescritte per l'intervento di riqualificazione non possono essere collocate su eventuali spazi già gravati - per effetto delle previsioni contenute nei titoli abilitativi originari - da standard privati riferiti ad altre consistenze edilizie esistenti, ovvero da standard pubblici. L'elaborazione del progetto presuppone pertanto la verifica del lotto urbanistico originario di riferimento. |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967 e con D.M. 22.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 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 nei tessuti produttivi in località Piscetto, assicurando l'elevata qualità architettonica del progetto di riorganizzazione funzionale del complesso edilizio, 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. In caso di intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) 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 riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione di cui trattasi rientra nelle aree suscettibili di 'riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi' (art. 77). |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è compreso l'edificio dell'ex mangimificio (Classe 13) ed alcuni volumi secondari (VS), 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 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). Relativamente alle 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), c) (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali e di ricettore sensibile nelle immediate vicinanze), 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), k), l), nonché all'art. 35.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto | | |
| 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 della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. | | |

| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edificio (o complesso edilizio) derivante dall'intervento di riqualificazione: 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 volume edificato (VE), 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). |
|---|--|



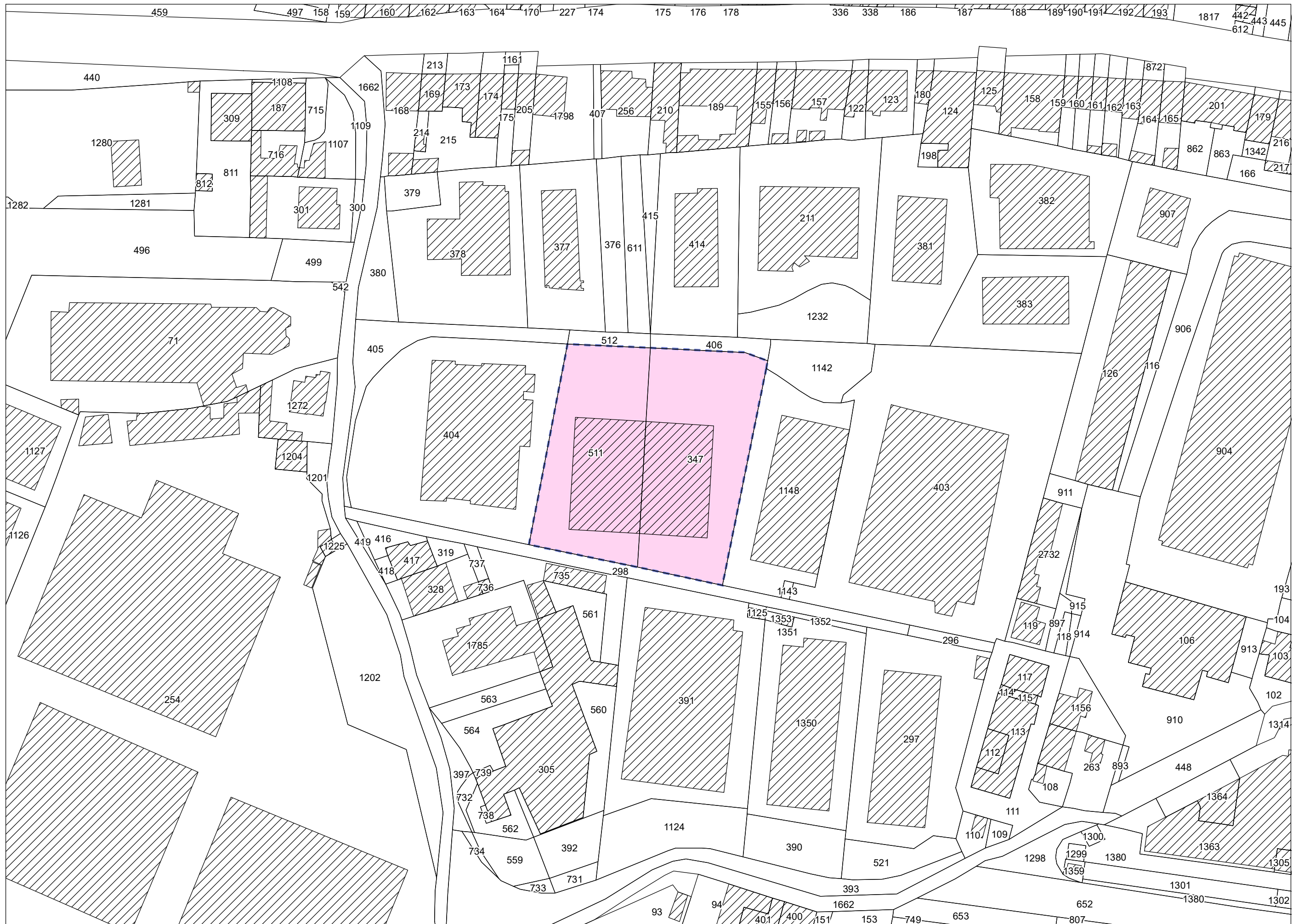


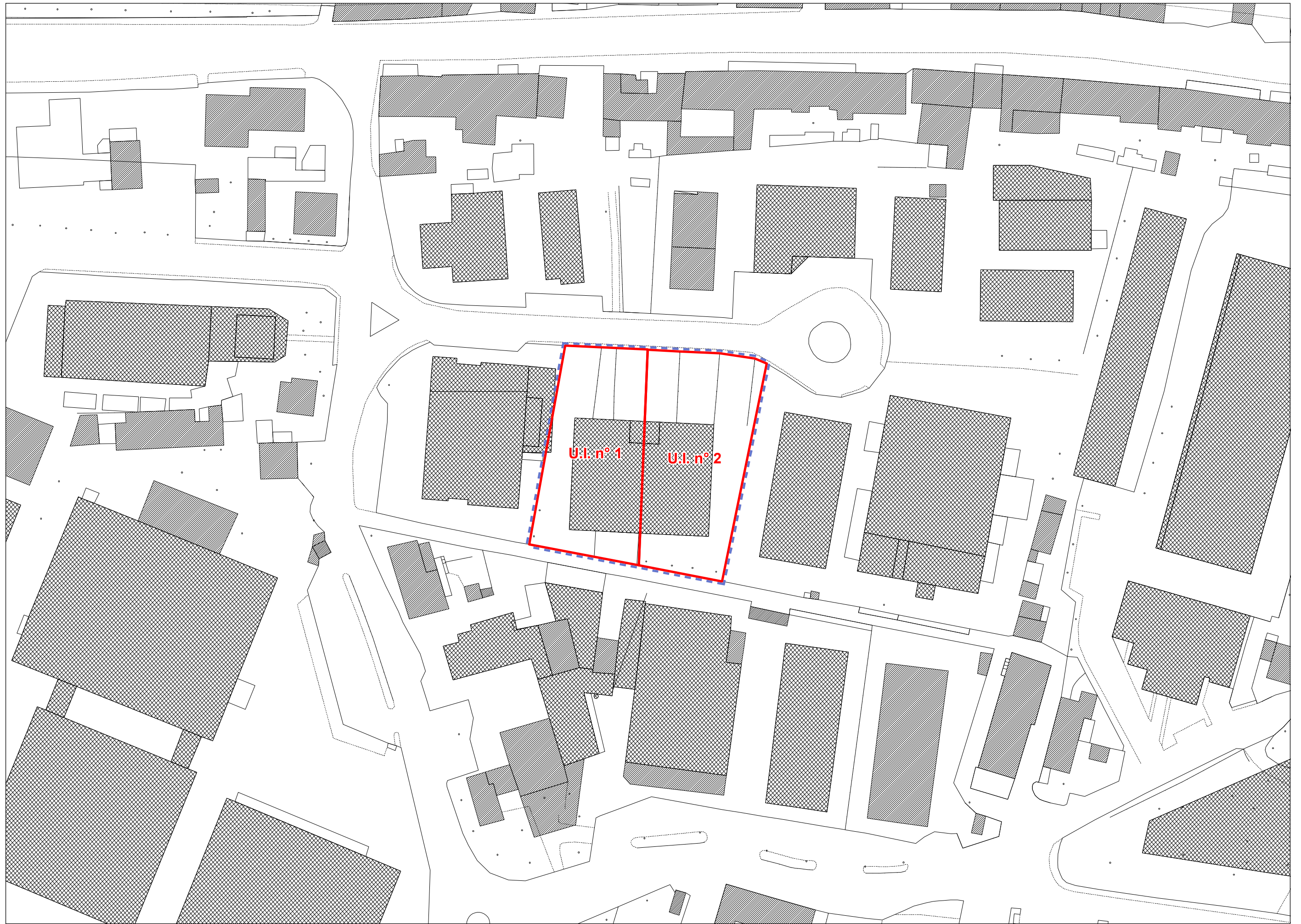
| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06d VIA E. CONTI</p> <p>RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO PRODUTTIVO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6</p> <p>attività produttive: mq 800 SE</p> | | <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con i soggetti attuatori la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. 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.</p> | |
| <p>DESCRIZIONE</p> | | <p>Lotto a destinazione produttiva sito nel comparto industriale della zona Casellina/Piscetto (Via Enrico Conti), nel quale insiste un complesso edilizio per attività industriali/artigianali risalente agli anni '80 del XX secolo. Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di ampliamenti con riconfigurazione della porzione frontale del complesso edilizio.</p> | | | |
| <p>FINALITA'</p> | | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione del complesso produttivo mediante interventi di riqualificazione architettonica e funzionale; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali. | | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | | <p>SF = mq 3.500 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: pari alla superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012), con incremento di mq 400 per ciascuna Unità di Intervento - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00 - indice di copertura (IC): max 50% <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) | | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | | <p>Mediante Progetto Unitario esteso all'intera area di riqualificazione (ovvero mediante progetti singoli, tra loro urbanisticamente coerenti, riferiti alle due Unità di Intervento individuate dalla presente scheda) è consentito, nel rispetto dei limiti quantitativi sopra specificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) con realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio; - in alternativa, un incremento volumetrico, finalizzato all'ampliamento della porzione esistente in ciascuna Unità di Intervento, anche con contestuali interventi di riconfigurazione e/o parziale demolizione e ricostruzione della porzione preesistente. <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Casellina/Piscetto. A tal fine è perseguito il coordinamento e la qualità dei due interventi urbanistico-edilizi e delle sistemazioni dei rispettivi spazi pertinenziali, in particolare nelle parti rivolte verso viabilità pubblica. Gli edifici ampliati o riconfigurati devono caratterizzarsi dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>In caso di progetto riferito ad una singola Unità di Intervento, dovrà essere evidenziata la coerenza della soluzione plani-volumetrica proposta in relazione a quella dell'altra Unità, prefigurando in termini indicativi l'assetto di quest'ultima.</p> <p>Limitatamente alle parti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 5,00.</p> | | | |
| | | <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> | | <p>L'Unità di Intervento n. 2 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 riqualificazione, 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.</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, nonché, in piccola parte, con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 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 nell'area di Casellina/Piscetto, assicurando l'elevata qualità architettonica del progetto di ampliamento e riorganizzazione funzionale del complesso edilizio, 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.</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>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | | <p>L'area di riqualificazione 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) | |
| | | <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> | | <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi rientra nelle aree suscettibili di 'riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi' (art. 77).</p> | |

| | | | |
|--|--|-----------|---------|
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed un volume secondario (VS), 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 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). Relativamente alle 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. La realizzazione degli interventi 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), k), l), nonché all'art. 35. | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto Unitario convenzionato, esteso all'intera area di riqualificazione. In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto esteso all'intera area di riqualificazione o riferito a ciascuna Unità di Intervento. | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato | | |
| 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 intervenuta la stipula della convenzione - ovvero, in caso di interventi urbanistico-edilizi diretti riferiti a ciascuna Unità di Intervento, il rilascio dei rispettivi titoli edilizi in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi saturi (art. 115); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificato (VE). E' consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. | | |

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi saturi (art. 115); - complesso edilizio (o singoli edifici) o derivante/i dall'intervento di riqualificazione: Classe 12. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |
|--|--|







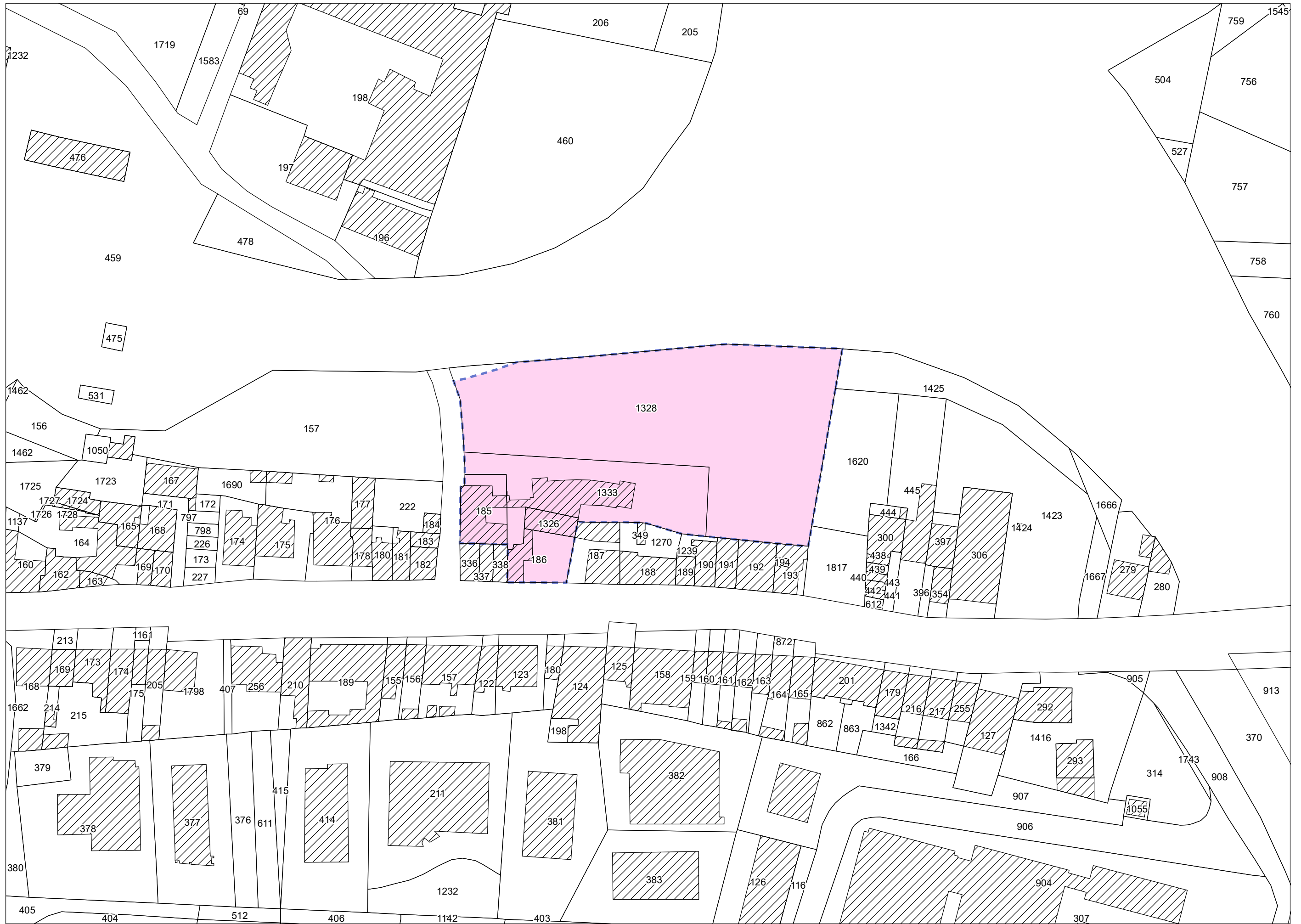
| | | |
|--|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06e</p> <p>HOTEL MARZIA</p> <p>INTEGRAZIONE DI STRUTTURA ALBERGHIERA</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 6</p> <p>attività turistico-ricettive: mq 600 SE</p> |
| DESCRIZIONE | Struttura alberghiera attiva fin dagli anni '70 del XX secolo, posta in Via Pisana, località 'Piscetto', nelle vicinanze della viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana. | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - potenziamento e qualificazione dell'offerta turistico-ricettiva sul territorio comunale, con particolare riferimento alla ricettività correlata alle attività produttive e terziario-direzionali; - qualificazione funzionale e paesaggistica del sito. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 5.600 circa | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento, finalizzato all'ampliamento della struttura alberghiera esistente (attuabile anche nel quadro di una eventuale riorganizzazione e riconfigurazione complessiva della medesima), è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - addizioni volumetriche e/o interventi di nuova edificazione: max mq 600 di superficie edificabile (SE); - altezza degli edifici (Hmax): non superiore all'altezza (Hmax) degli edifici esistenti all'interno dell'area di riqualificazione. <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Laddove gli ampliamenti realizzati in forma di addizioni volumetriche non siano abbinati ad una complessiva riconfigurazione del complesso edilizio, gli stessi devono essere progettati come armonica e coerente integrazione del complesso medesimo, rispettandone le caratteristiche tipologiche e architettoniche.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strutture turistico-ricettive, limitatamente all'ospitalità alberghiera <p>Nell'area di pertinenza è altresì consentita la realizzazione di una piscina riservata alla clientela della struttura alberghiera.</p> | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'intervento garantisce una coerente integrazione della struttura alberghiera, mediante realizzazione di interventi edilizi qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e collocati in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato preesistente.</p> <p>Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle aree verdi e delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della mitigazione degli spazi destinati a parcheggio per la clientela e della qualificazione dello spazio pubblico nelle parti rivolte a nord, verso la nuova viabilità (prosecuzione di Via G. Pacini fino a Via C. Darwin).</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>Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale - a titolo di parziale corresponsione 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 della part. 1328 del Fg. 6, da destinarsi all'estensione del tracciato tramviario (mq 100 circa da cedere, salvo verifiche di maggior dettaglio).</p> | |

| | |
|---|---|
| CONTRIBUTO STRAORDINARIO | <p>La presente area di riqualificazione 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>Tenuto conto della cessione obbligatoria della piccola porzione di terreno sopra specificata, la corresponsione della residua quota di contributo può essere effettuata mediante versamento finanziario oppure essere in tutto o in parte sostituita dalla cessione di ulteriori porzioni di terreno esterne al perimetro dell'area di riqualificazione, 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 sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, devono essere reperite dotazioni aggiuntive di parcheggio equivalenti a quelle per la sosta di relazione 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. 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>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 nella zona di Piscetto, garantendo una adeguata qualità architettonica e un corretto inserimento paesaggistico delle consistenze realizzate in ampliamento, valorizzando in particolare i fronti rivolti verso l'infrastruttura autostradale, 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> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione 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"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 5, 8 e 10, nonché alcuni volumi secondari (VS) e 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 - 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 lambita marginalmente dall'accumulo di acqua che può verificarsi sulle strade perimetrali lungo il transito per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). Per gli interventi di addizione volumetrica, costituenti, ai fini della L.R. 41/2018, interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza che si dovessero rendere necessarie devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove consistenze edilizie, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri a terra 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.</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 dell'intervento 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), nonché all'art. 35. | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto, comportante 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, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi di pertinenza degli edifici di Classe 5: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - aree di sedime e spazi di pertinenza degli edifici di Classe 8 e 10 e relativi volumi secondari (VS): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - porzioni di terreno ineditato di pertinenza della struttura alberghiera: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); | | |

| | |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - edifici di Classe 5, 8 e 10: si applicano le disposizioni di cui agli artt. 98, 101 e 103, a condizione che gli interventi non determinino mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi di ampliamento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi di pertinenza degli edifici di Classe 5: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - aree di sedime e spazi di pertinenza degli edifici di Classe 8 e 10 preesistenti e relativi volumi secondari (VS): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - aree di sedime e spazi di pertinenza delle consistenze edilizie di nuova realizzazione: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - eventuali porzioni di terreno ineditato di pertinenza della struttura alberghiera: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119), con vincolo relativo all'edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' (art. 150); - edifici preesistenti di Classe 5, 8 e 10 (e relativi ampliamenti): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 98, 101 e 103, a condizione che gli interventi non determinino mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva e/o incrementi di superficie edificata (SE); <p>nuovo/i edificio/i (eventuale/i): Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di strutture edilizie ad aggregazione lineare). Si applicano le disposizioni di cui all'art. 100 (o all'art. 102), a condizione che gli interventi non determinino mutamento della destinazione d'uso turistico-ricettiva e/o incrementi di superficie edificata (SE);</p> <ul style="list-style-type: none"> - volumi secondari (VS) preesistenti: si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - ulteriori volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS) - eventuali manufatti a trasformabilità limitata (TL) legittimi preesistenti: si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |



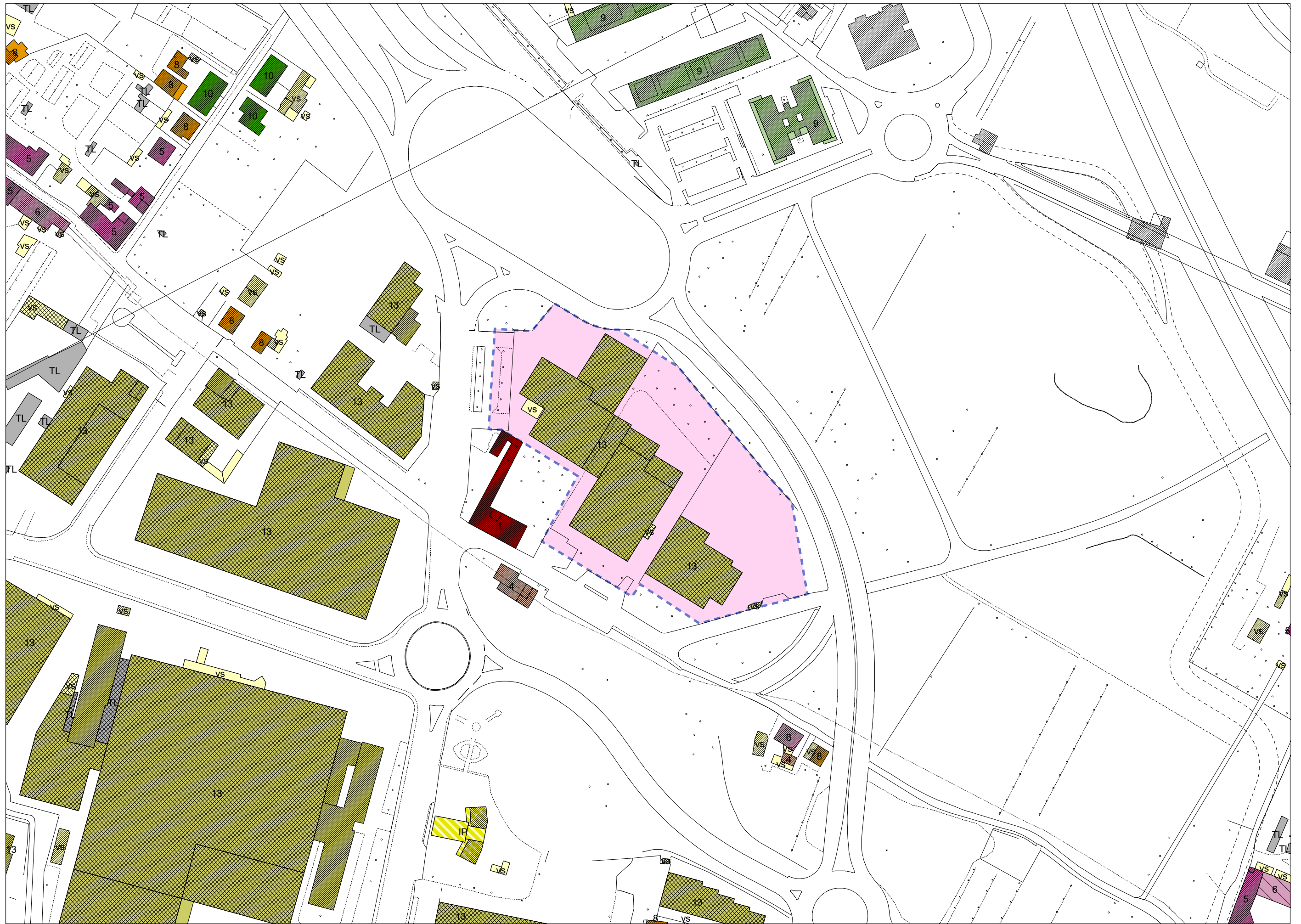


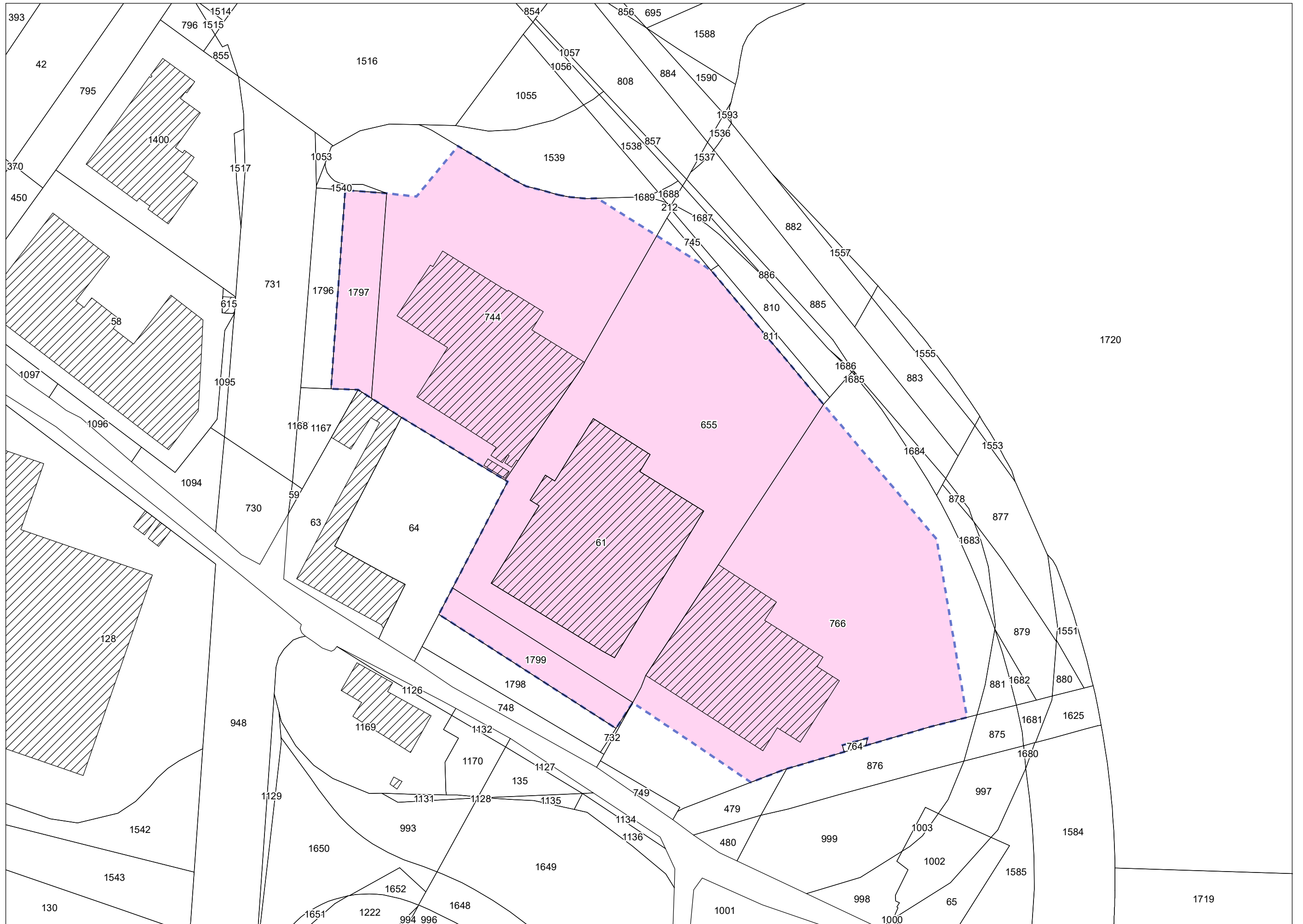
| | | |
|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07a VIALE CHARLES DARWIN RICONFIGURAZIONE DI STABILIMENTI PRODUTTIVI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 7</p> <p>mq 0,00 SE</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area comprendente gli insediamenti produttivi frontistanti l'Area commerciale di interesse regionale (TR 06b*) e pressoché coincidente con la zona omogenea "D6 - produttiva speciale di riqualificazione urbana" del P.R.G.C. 1991. Alla luce del ridisegno e del potenziamento della viabilità di collegamento e di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria comunale, tali insediamenti produttivi necessitano di specifici interventi di riconfigurazione e riqualificazione.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento dei livelli estetico architettonici e prestazionali dell'edificato esistente a destinazione produttiva e delle relative aree pertinenziali, con particolare riferimento alle parti poste in diretta relazione visiva con il sistema degli spazi pubblici limitrofi; - qualificazione delle nuove direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1 e dalla S.G.C. FI-PI-LI (in particolare il Viale Charles Darwin). | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 19.200 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>E' consentito <i>una tantum</i> lo sfruttamento delle quote di edificabilità non ancora utilizzate prima dell'entrata in vigore del Piano Operativo, fino alla concorrenza degli indici a suo tempo previsti dal P.R.G.C. 1991, applicati con riferimento alla superficie fondiaria (SF) dei singoli lotti di proprietà e con un indice di copertura (IC) non superiore al 50%.</p> <p>L'altezza degli edifici (Hmax) non può superare i 13,00 ml. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari alle attività insediate.</p> <p>L'edificabilità aggiuntiva è sfruttabile mediante addizione volumetrica, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riferito all'intero lotto di proprietà.</p> <p>Ogni intervento comportante lo sfruttamento delle quote di edificabilità sopra indicate presuppone comunque la verifica del lotto urbanistico originario di riferimento.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici o spazi di corredo); - 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 direzionali e terziarie autonome (e relativi spazi di corredo); - commercio all'ingrosso; - commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), nel rispetto delle limitazioni e/o disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo; - 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>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere altresì ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali locali non possono costituire unità immobiliari autonome.</p> <p>Per le attività di stoccaggio, deposito e/o commercio, il rilascio e/o l'efficacia dell'atto abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Mediante Progetto Unitario esteso all'intera area di riqualificazione (ovvero mediante progetti riferiti a singoli lotti, tra loro urbanisticamente coerenti) è consentito <i>una tantum</i> lo sfruttamento delle quote di edificabilità previste dalla presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione del sito, in particolare nelle parti prospicienti le nuove direttrici di ingresso alla città dall'Autostrada A1 e dalla S.G.C. FI-PI-LI. A tal fine è perseguito il coordinamento e la qualità dei singoli interventi urbanistico-edilizi e delle sistemazioni degli spazi aperti pertinenziali. In particolare gli edifici ampliati o riconfigurati devono caratterizzarsi dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p> <p>In ipotesi di interventi riferiti a singoli lotti, in ogni progetto dovrà essere evidenziata la coerenza della soluzione plani-volumetrica proposta in relazione a quella degli altri lotti, prefigurando in termini indicativi l'assetto di questi ultimi.</p> <p>La sistemazione delle porzioni di aree a destinazione pubblica adiacenti a ciascun lotto, nonché delle aree private poste in relazione visiva con lo spazio pubblico, deve essere qualitativamente connotata sotto il profilo dei materiali, degli arredi e degli assetti vegetazionali.</p> |
| <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> | <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con i soggetti attuatori la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) 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>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi di verde pubblico collocati all'esterno dell'area di riqualificazione, con funzioni di arredo urbano, in particolare nella fascia di terreno prospiciente la nuova viabilità di interscambio tra la rete viaria urbana e l'Autostrada A1; - spazi per parcheggio pubblico in adiacenza all'area di riqualificazione. |
| <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 attività commerciali o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12.</p> |
| <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> | <p>L'intervento ricade in minima parte in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967.</p> <p>Nella porzione di area di cui sopra 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>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> |
| <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>L'area di riqualificazione 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"> - 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 riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 13 ed alcuni volumi secondari (VS), 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche, l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 1,30 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni, nel caso di interventi di demolizione/ricostruzione, 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). Per le tipologie di intervento da considerarsi, ai fini della L.R. 41/2018, interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna (nel caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento volumetrico), 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 o dei singoli progetti). Gli eventuali 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. 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 degli interventi 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 funzionalità 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), k), nonché all'art. 35.</p> | | |

| | |
|--|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato, in caso di progettazione coordinata estesa all'intera area di riqualificazione.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, su proposte progettuali riferite a singoli lotti, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante interventi urbanistico-edilizi diretti riferiti a ciascun lotto.</p> |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
| NOTE | Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n. 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. |
| 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 intervenuta la stipula della convenzione relativa al progetto Unitario - ovvero, in caso di interventi urbanistico-edilizi diretti, il rilascio dei titoli edilizi in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime degli edifici produttivi esistenti e relativi resedi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 116, a condizione che gli interventi non comportino incrementi di superficie coperta (SC) o di volume edificato (VE); - edifici produttivi esistenti: Classe 13. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno dei fabbricati, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda (Progetto Unitario complessivo, o progetti riferiti a singoli lotti di proprietà) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime degli edifici e relativi resedi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116). Non sono comunque consentiti interventi comportanti incrementi di superficie coperta (SC) o di volume edificato (VE); - edifici produttivi riconfigurati e ampliati: 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); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07b VIA DEL PARLAMENTO EUROPEO</p> <p>RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AREA DELL'EX CENTRO SERVIZI DEL MINISTERO DELLE FINANZE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 7</p> <p>varie destinazioni: mq 28.700 SE</p> | <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>Le superfici realizzate o ristrutturate 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 superfici 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>La superficie di vendita (SV) degli eventuali esercizi commerciali non può superare i 5.000 mq complessivi. Non è consentita la realizzazione di grandi strutture di vendita.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area in località l'Olmo-Casellina, posta all'interno del comparto industriale scandiccese in adiacenza all'argine destro del torrente Vingone e con accesso da Via del Parlamento Europeo. Vi ricadono due edifici per uffici, tra loro collegati, originariamente destinati ad ospitare un Centro Servizi del Ministero delle Finanze: la loro consistenza complessiva ammonta a circa 28.700 mq di superficie di calpestio. Gli edifici, non perfettamente ultimati, sono oggi in condizioni di evidente degrado dovuto al prolungato abbandono. L'area che li racchiude è delimitata da un muro di sicurezza e da un doppio anello viario carrabile, interno ed esterno al detto muro, rispettivamente con funzione di collegamento e di ronda.</p> | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado manutentivo dell'area attraverso un progetto complessivo di riqualificazione urbanistica e recupero funzionale del complesso edilizio; - integrazione fisica e funzionale dell'area con il contesto di riferimento, attenuandone le caratteristiche di separatezza e di specializzazione funzionale e migliorandone le condizioni di fruibilità complessiva; - inserimento di destinazioni d'uso di pregio che rendano possibile la valorizzazione e il recupero funzionale del complesso edilizio, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale. | | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 56.200 circa</p> | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>In caso di interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima realizzabile in ricostruzione pari alla SE legittima esistente; - indice di copertura (IC): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie edificata (SE) legittima esistente è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>In ipotesi di ristrutturazione edilizia conservativa del complesso edilizio esistente le eventuali riduzioni di superficie edificata (SE) derivanti dall'intervento possono essere compensate mediante interventi di nuova edificazione all'interno dell'area di riqualificazione, il tutto a parità di SE complessiva e fermo restando il rispetto dell'indice di copertura (IC) sopra indicato.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 direzionali e 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 - strutture turistico-ricettive, limitatamente all'ospitalità alberghiera - attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita), nei limiti sotto specificati - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) - attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e/o di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) con contestuale mutamento della destinazione d'uso del complesso edilizio esistente, finalizzati alla realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio a destinazione specialistica di elevata qualità architettonica e funzionale.</p> <p>In alternativa alla disciplina di cui alla presente scheda è consentita la realizzazione di interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico. In tale ipotesi si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Il relativo Progetto Unitario - esteso all'intera area di riqualificazione o a parte di essa - individua, in accordo con l'Amm./ne Comunale, le eventuali opere di urbanizzazione e/o interventi di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente nell'intorno urbano di riferimento. L'eventuale porzione residua dell'insediamento da destinarsi ad interventi ed utilizzazioni di interesse privato è attuata con separato strumento attuativo, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>La progettazione delle singole parti del complesso edilizio (nuovo e/o ristrutturato) privilegia i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea e tiene conto in maniera significativa dei requisiti tecnici, tipologici e impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> | | |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>L'intervento di recupero funzionale dell'area con introduzione di destinazioni d'uso per attività a carattere privato comporta - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di riqualificazione ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, prevede obbligatoriamente - richiamato quanto all'epoca previsto dal Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Ministero delle Finanze con il Comune di Scandicci in data 05.08.2003 - la corresponsione all'Amm./ne Comunale di una somma corrispondente al 15% del prezzo di vendita dell'immobile, in caso di alienazione a privati del complesso immobiliare, o di parte di esso; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento 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 delle aree verdi, etc. | | |

| | |
|---|--|
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale non devono comportare riduzione del quantitativo di posti auto previsto dal titolo abilitativo originario (Min. LL.PP. / Provvedimento n. 115 U.T. del 19.10.1990, d'intesa con la Regione Toscana ai sensi e per gli effetti dell'art. 81 del D.P.R. 27.07.1977 n. 616 e della delibera n. 05583 del 25.06.1990).</p> <p>In caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11, sulla base del quantitativo di superficie edificata (SE) ricostruito.</p> <p>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di esercizi commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio alla persona) 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 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 riqualificazione, comprensivi di verde di corredo nella misura minima di 40 mq ogni 100 mq di superficie edificata (SE); - completamento e adeguamento della viabilità pubblica (Via del Parlamento Europeo) nel tratto prospiciente all'area di riqualificazione; - realizzazione di un tratto di viabilità pubblica di collegamento tra Via del Parlamento Europeo e Via delle Fonti, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione; - eventuali ulteriori interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di riqualificazione. <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'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>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 riqualificazione paesaggistica della fascia di territorio posta in destra idrografica del torrente Vingone, assicurando l'elevata qualità architettonica del progetto di riorganizzazione funzionale del complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza, 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> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>In caso di intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) la progettazione 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> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata da un'area con evidenze archeologiche (art. 47).</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 48) |
|---|---|

| | |
|----------------------------|--|
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi i due edifici per uffici tra loro collegati (Classe 12) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> |
|--|---|

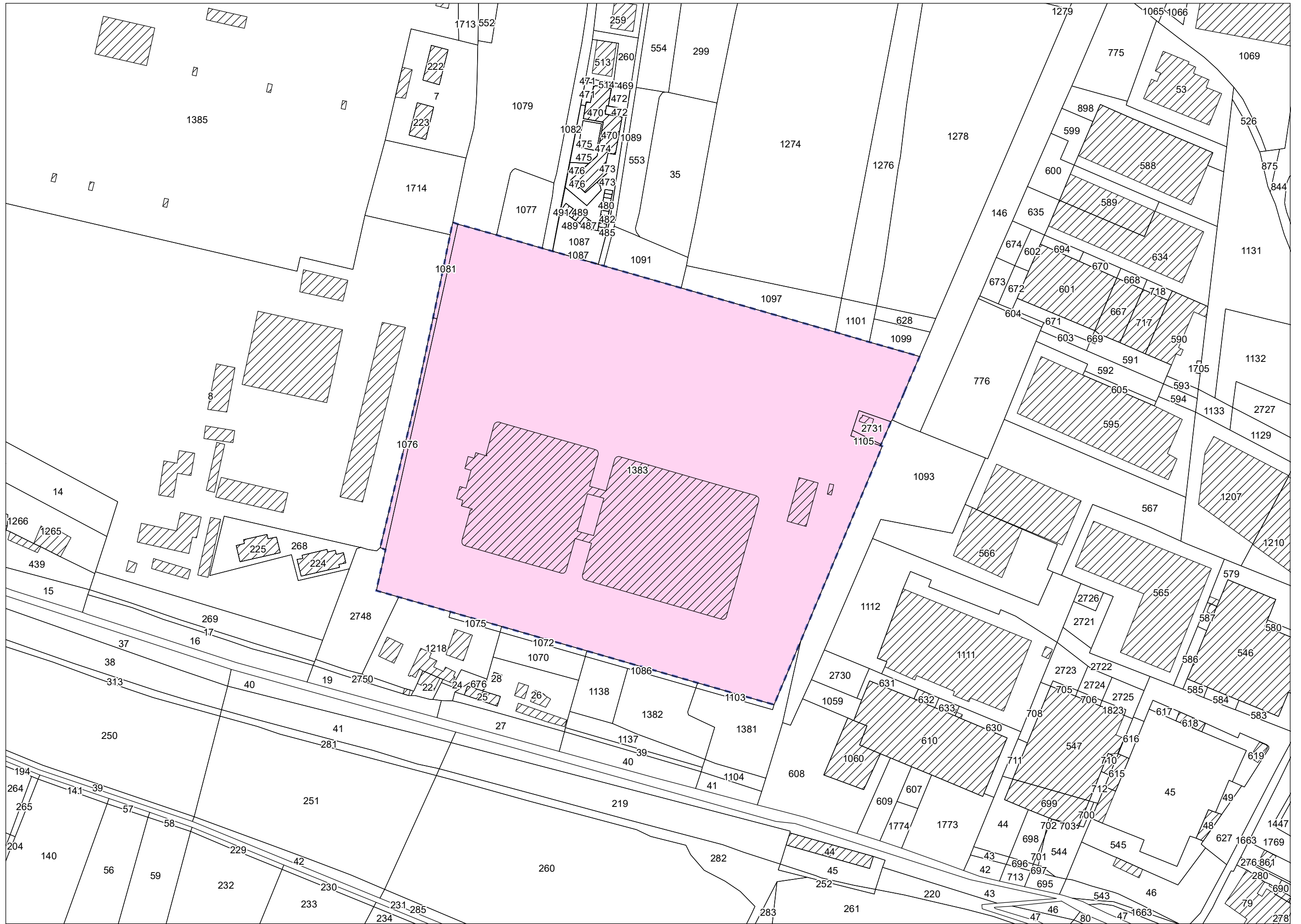
| | | | |
|----------------------|-----------|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.2 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.2 | Fs.3 |

| | |
|---------------------|--|
| 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 lambita sul perimetro esterno dall'accumulo di acqua che può verificarsi per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). In queste condizioni non si rendono necessarie particolari prescrizioni di carattere idraulico se non la raccomandazione di mantenersi comunque al di sopra delle quote attuali del piano di campagna sia per i piani di calpestio degli edifici sia per le sistemazioni esterne delle aree verdi e dei parcheggi (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. 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 del Progetto Unitario) 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), 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), k), 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 | <p>Piano Attuativo di iniziativa privata - o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) - in caso di interventi comportanti la totale demolizione e ricostruzione del complesso edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, pur in assenza di incrementi di superficie edificata (SE). Progetto Unitario convenzionato negli altri casi.</p> <p>Per eventuali interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento, o di parte di esso, finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | <p>Consiglio Comunale</p> |
| NOTE | <p>La realizzazione del complesso, destinato ad ospitare un Centro Servizi del Ministero delle Finanze, è stata autorizzata dal Ministro dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77, con atto del 19.10.1990 prot. UT 115. I lavori hanno avuto inizio nel 1991 e sono stati interrotti nel 1994: gli edifici, non perfettamente ultimati e privi di dotazioni impiantistiche e di opere di finitura, sono oggi in condizioni di degrado.</p> <p>In data 05.08.2003 - avendo il Ministero delle Finanze definitivamente rinunciato alla collocazione di un Centro Servizi nell'area in questione - è stato sottoscritto dal Ministero stesso e dal Comune di Scandicci un Protocollo d'Intesa nel quale si prevedeva tra l'altro la modifica della disciplina urbanistica riferita all'area in questione <i>"ai fini del cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile, tale da consentire l'insediamento di funzioni di elevato pregio, quali attività direzionali e/o produttive e/o turistico-ricettive"</i> e si specificava che <i>"la quota spettante al Comune di Scandicci per effetto delle operazioni di valorizzazione è pari al 15% calcolato sul valore dell'immobile determinato come base d'asta dello stesso ai fini della sua successiva vendita"</i>.</p> <p>Nel dicembre 2003 l'Agenzia del Demanio ha ceduto il complesso immobiliare a Fintecna S.p.A., che nel dicembre 2006 lo ha conferito alla controllata Fintecna Immobiliare S.r.l.</p> <p>Attualmente il complesso è di proprietà di CdP Investimenti S.G.R. S.p.A. / CdP Immobiliare S.r.l.</p> |

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO 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 o del Progetto Unitario (e la stipula della relativa convenzione, in caso di iniziativa privata), e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio e relativo resede di pertinenza: aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83); - complesso edilizio esistente: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, ferma restando la destinazione d'uso per attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. <p>Per eventuali interventi di riorganizzazione funzionale dell'insediamento, o di parte di esso, finalizzati allo svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico si applica la disciplina di cui all'art. 83 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, nel rispetto di quanto specificato nella presente scheda alla voce <i>"disposizioni generali"</i>.</p> |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viabilità integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): 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 per attività private a carattere specialistico e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117); - nuovo/i edificio/i specialistico/i (con destinazione d'uso terziario-direzionale, di servizio, turistico-ricettivo, commerciale) o produttivo/i: Classe 12. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) o di superficie di vendita (SV). Restano ferme le disposizioni di cui alla presente scheda per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite; - nuovo/i edificio/i specialistico/i per attività pubbliche o di interesse pubblico (eventuale) e relative aree di pertinenza: aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |



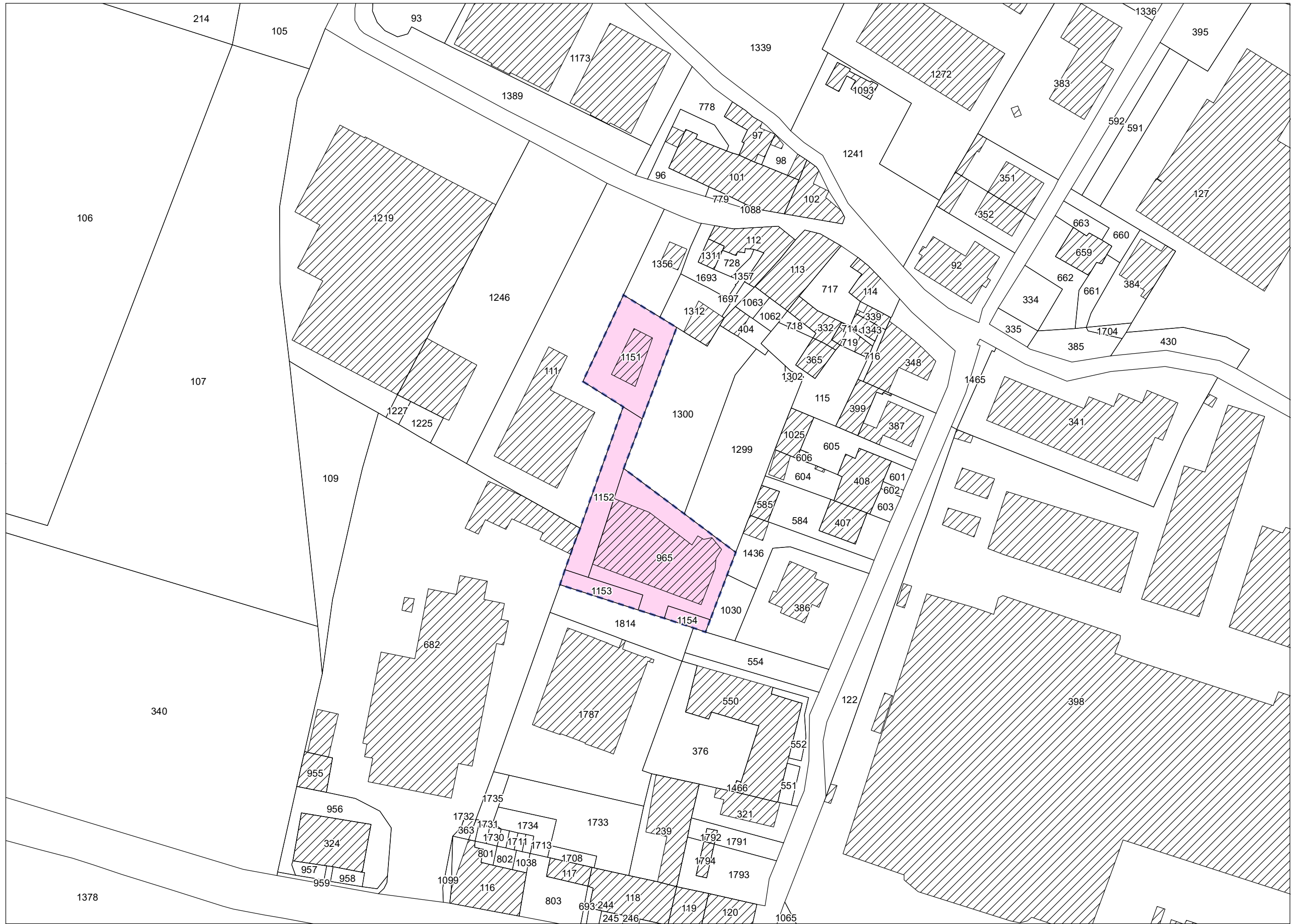


| | | |
|---|---|--|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07c VIUZZO DI PORTO AMPLIAMENTO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI COMPLESSO PRODUTTIVO | | Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7 attività produttive: mq 400 SE |
| DESCRIZIONE | Lotto a destinazione produttiva sito nel comparto industriale della zona di Via di Porto, nel quale insistono due edifici a destinazione artigianale risalenti agli anni '80 del XX secolo. Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessario l'adeguamento funzionale del complesso mediante realizzazione di un ampliamento volumetrico. | |
| FINALITA' | L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione del complesso produttivo mediante interventi di ampliamento e di riorganizzazione funzionale; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 2.100 circa | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile pari alla superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012), con incremento di mq 400 - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00 - indice di copertura (IC): max 50% Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | E' consentito - nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda - un intervento di ampliamento volumetrico finalizzato all'adeguamento funzionale del complesso produttivo, attuabile anche mediante demolizione e ricostruzione (parziale o totale) degli edifici esistenti. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla riqualificazione funzionale dei tessuti produttivi nell'area di Via di Porto. A tal fine l'edificio o complesso edilizio riconfigurato dall'intervento è caratterizzato da un adeguato livello qualitativo dal punto di vista prestazionale. | |
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | E' consentita la realizzazione di consistenze edilizie sui confini del lotto di proprietà, a condizione che l'intervento garantisca il rispetto delle vigenti norme in materia di distanza minime dai fabbricati e non pregiudichi la funzionalità del resede di pertinenza del complesso edilizio. | |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge. | |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica. | |

| | | | |
|---|--|------------------|-----------------|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione 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 di protezione storico ambientale (art. 63) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi i due edifici costituenti il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed un volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica G.2 | idraulica I.3 | sismica 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 1,90 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), anche nel caso di demolizione/ricostruzione e/o ampliamenti volumetrici. Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, della Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, sia evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove consistenze edilizie 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 a terra 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. | | |
| 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 dell'intervento 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), k), nonché all'art. 35. | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto | | |

| | |
|---|--|
| 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 della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi consolidati (art. 116);- edifici esistenti (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificato (VE). E' consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno dei fabbricati, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali;- volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 115);- edificio/i oggetto di ampliamento e/o di riqualificazione funzionale: Classe 13. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 106, a condizione che non comportino 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 RIQUALIFICAZIONE RQ 07d VIA DELLE FONTI</p> <p>INTEGRAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI AREA PRODUTTIVA</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 7</p> <p>attività produttive: mq 2.000 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Gli eventuali interventi di addizione volumetrica contribuiscono alla qualificazione architettonica del fabbricato oggetto di intervento, anche mediante complessiva riconfigurazione del medesimo.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Ampia area edificata, già in precedenza ricompresa all'interno della centrale elettrica ENEL di Casellina. Gli edifici e manufatti preesistenti ospitano oggi numerose aziende produttive (laboratori artigianali, attività di commercio all'ingrosso, magazzini).</p> | | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione e/o di addizione volumetrica eventualmente previsti in prossimità delle linee di elettrodotto sono subordinati 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>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alle attività produttive e ai livelli occupazionali; - integrazione (e/o riorganizzazione funzionale) del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuali integrazione di funzioni; - integrazione degli assetti viabilistici nel quadrante territoriale. | | <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 cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni della part. 8 del Fg. 7 destinate dal Piano Operativo a viabilità pubblica e a parcheggio pubblico (mq 6.000 circa complessivi da cedere); - al contestuale adeguamento e riqualificazione dei tratti di strada di cui sopra, secondo gli standard richiesti dalle vigenti norme per la viabilità e gli spazi pubblici (compresi i necessari impianti di illuminazione). <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 riqualificazione. 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>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 18.350 circa</p> | | <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> <p>La presente area di riqualificazione è soggetta al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..</p> <p>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.</p> <p>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 riqualificazione, è dovuto all'Amm./ne Comunale il relativo conguaglio, da corrispondersi mediante versamento finanziario in sede di rilascio del permesso di costruire.</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) aggiuntiva rispetto alle consistenze legittime esistenti, realizzabile mediante interventi di nuova edificazione e/o di addizione volumetrica: mq 2.000 - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00, 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) sono ammesse all'interno dell'area di riqualificazione:</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) - commercio all'ingrosso - commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</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>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di esercizi commerciali al di vicinato) sono determinate nella misura stabilita dall'art. 12.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Oltre agli interventi di nuova edificazione e/o di addizione volumetrica consentiti dalla presente scheda, sugli edifici di Classe 13 presenti all'interno dell'area di riqualificazione sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 106 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Tali interventi perseguono le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualificazione architettonica di ciascun edificio (in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici), privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - miglioramento dei livelli prestazionali dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche; - qualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza delle singole attività insediate. <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>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.</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>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> |

| | | | |
|---|--|-----------|---------|
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>In particolare gli edifici di nuova realizzazione - ivi compresi quelli derivanti da eventuali interventi di demolizione e ricostruzione - dovranno concorrere alla riqualificazione paesaggistica della fascia di territorio posta in destra idrografica del torrente Vingone, risultando armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale (anche mediante l'adozione di soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile), in ossequio agli obiettivi di recupero e riqualificazione perseguiti dall'art. 143 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> 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 <i>"Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea"</i> (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> | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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) - ambiti perifluviali (art. 55) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi alcuni edifici di Classe 13, oltre ad un volume secondario (VS) e ad alcuni manufatti a trasformabilità limitata (TL) con funzioni accessorie, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 - I.2 | 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio di minima entità, pari a circa 5 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) anche nel caso di demolizione/ricostruzione e/o ampliamenti volumetrici. Per le tipologie di intervento da considerarsi, ai fini della L.R. 41/2018, interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> | | |

| | |
|--|---|
| | <p>In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna. Gli eventuali 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. 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> |
|--|---|

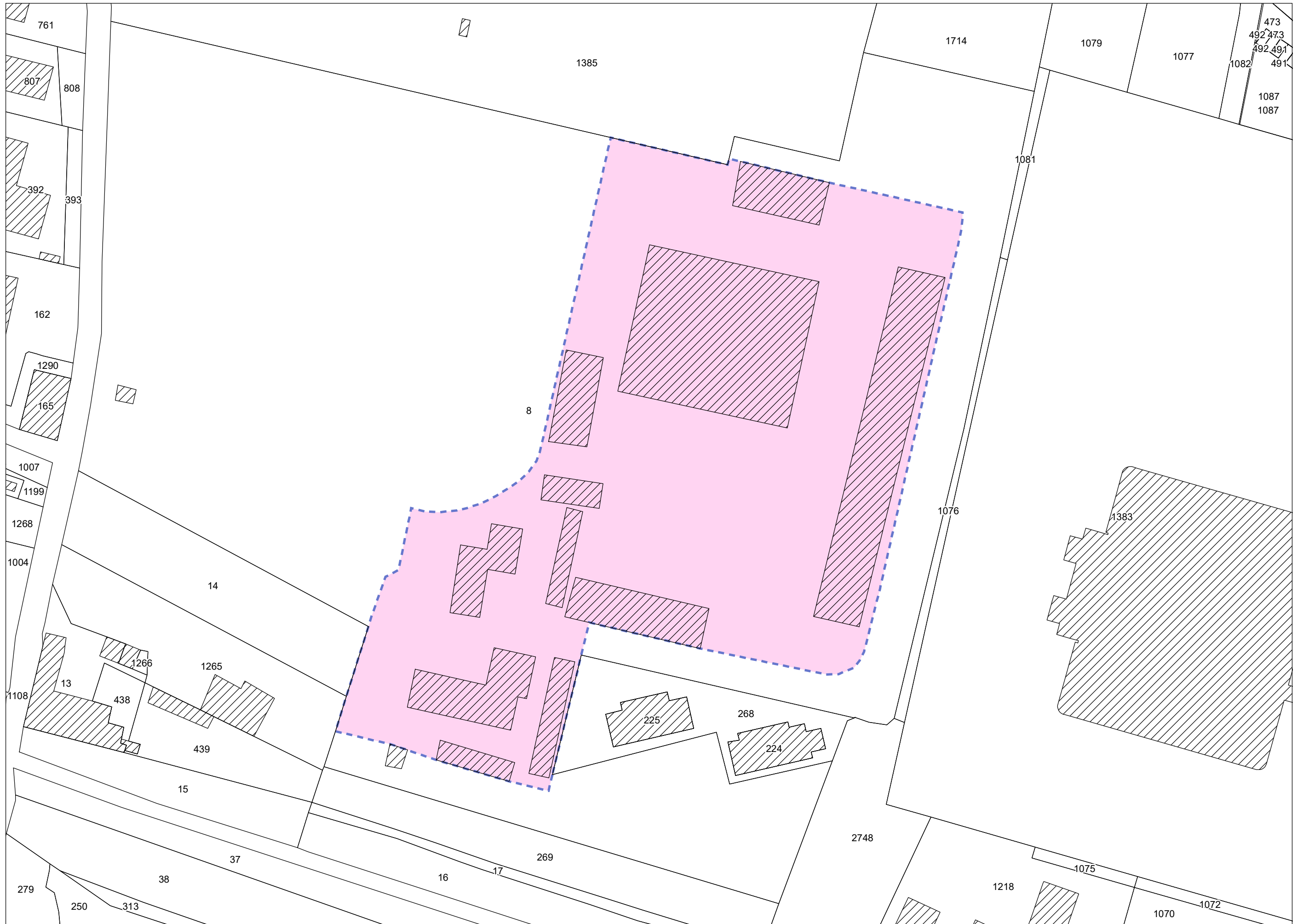
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del progetto di nuova edificazione o di addizione volumetrica 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 e alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento), h), i), j), k), m), nonché all'art. 35.</p> |
|--|---|

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

| | |
|--|--|
| 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 la stipula della convenzione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edifici esistenti (Classe 13). Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106; - volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 109 e 110. |
|--|--|

| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento di nuova edificazione o di addizione volumetrica, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime degli edifici esistenti e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - nuovo edificio produttivo o specialistico (o edificio preesistente ampliato e riconfigurato): 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 di volume edificato (VE); - edifici preesistenti: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106; - volumi e manufatti accessori: si applicano le disposizioni di cui agli artt. 109 e 110, rispettivamente riferite ai volumi secondari (VS) e ai manufatti a trasformabilità limitata (TL). |
|---|--|





| | | |
|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08a BADIA A SETTIMO</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO DI MERCI E MATERIALI EDILI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8</p> <p>residenza: mq 500 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Lotto privato in larga parte ineditato prospettante su Piazza Vittorio Veneto. L'area ospita un'attività di deposito di merci e materiali edili, a servizio della quale sono presenti tettoie e altre strutture in materiali leggeri di scarsa qualità costruttiva.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricomposizione del fronte edificato sulla Piazza Vittorio Veneto; - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 2.300 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione a fini residenziali previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti: pari al volume virtuale (VV) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - superficie edificabile (SE) aggiuntiva realizzabile: 500 mq - indice di copertura (IC): 30% - n. unità immobiliari: max 12 <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - (limitatamente al piano terreno della porzione di edificio attestata sul fronte strada) esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività artigianali di servizio alla residenza <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume virtuale (VV) ed il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data sopra indicata sono determinati mediante perizia giurata.</p> | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>A fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della dismissione o rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un edificio (o complesso edilizio) residenziale, una porzione del quale posta ad integrazione della cortina edilizia sulla Piazza Vittorio Veneto, in coerenza con gli allineamenti planoaltimetrici esistenti. In particolare l'altezza in gronda di tale porzione e della residua parte del nuovo edificio (o complesso edilizio) non può superare l'altezza in gronda degli edifici contermini; - riqualificazione del resede di pertinenza a corredo del nuovo edificio (o complesso edilizio) mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato. | |
| DISPOSIZIONI PARTICOLARI | <p>Il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di specifica obbligazione alla dismissione o ricollocazione in altra sede dell'attività di deposito di merci e materiali edili presente all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> | |

| | |
|---|---|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <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 riqualificazione. 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> |
| CONTRIBUTO STRAORDINARIO | <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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 PER USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p> <p>Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'art. 12.</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 riqualificazione 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) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) |
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di riqualificazione 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 cui trattasi ricadono esclusivamente manufatti a trasformabilità limitata (TL) ed un volume secondario (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 in fase 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio pari a circa 2,70 ml (quota s.l.m.: 38,27 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, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione (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 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 a terra determinino un aggravio delle condizioni di rischio idraulico in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario). 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 NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO, 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 (o atto unilaterale d'obbligo), e comunque nelle more di tali adempimenti, nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del deposito di merci e materiali edili: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 119); - volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 109 e 110. |
|--|---|

| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del nuovo complesso edilizio e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio posto ad integrazione della cortina edilizia sulla Piazza Vittorio Veneto: 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), del numero di unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso; - nuovo complesso edilizio a destinazione 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), di volume edificato (VE), del numero di unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso; - 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), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza della rete fognaria ed alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j), k), nonché all'art. 35.</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|--|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario, comportante stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico (ferma restando comunque la prescritta sottoscrizione di specifica obbligazione alla dismissione o ricollocazione in altra sede dell'attività di deposito di merci e materiali edili).</p> |
|--------------------------------|--|

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





| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08b S. COLOMBANO</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON STALLE PER CAVALLI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8</p> <p>mq 0,00 SE</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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle porzioni di terreno di proprietà destinate dal Piano Operativo a viabilità pubblica di previsione; - del lotto di mq 2.000 circa ricompreso all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, destinato a parcheggio pubblico con verde di corredo (accessibile dalla viabilità pubblica di cui sopra). <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto di viabilità pubblica sopra specificato, completo di marciapiedi, illuminazione pubblica reti di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche e/o fognarie; - realizzazione di parcheggi pubblici con verde di corredo; - recupero della strada vicinale di collegamento tra Via dello Stagnaccio Basso e Via degli Stagnacci, da destinarsi a percorso pedo-ciclabile. |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Lotto privato facente parte dell'abitato di S. Colombano, con accesso sul lato sud da Via dello Stagnaccio Basso. Nell'area sono presenti strutture di scarsa qualità costruttiva legittimate da provvedimenti di sanatoria straordinaria (stalle per cavalli, tettoie, depositi attrezzi etc.). Le condizioni di degrado dell'area, nonché la presenza di animali di grossa taglia in immediata adiacenza ad edifici di abitazione, generano disturbo ai residenti.</p> | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale correttamente inserito nel contesto di riferimento; - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate; - completamento della rete viabilistica locale; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per l'abitato. | | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 4.650 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"> - volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione pari al quantitativo di mc ottenuto moltiplicando la superficie coperta (SC) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) per un'altezza virtuale di ml 3,50, il tutto incrementato del 10%; - altezza degli edifici (Hmax): ml 9,00 - indice di copertura (IC): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie coperta (SC) legittima esistente è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>A fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti è consentita, a completamento dell'insediamento urbano, la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale collocato in coerenza con i riferimenti planoaltimetrici esistenti.</p> <p>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.</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>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>L'utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica della necessità di esecuzione di eventuali opere di bonifica del sito, da effettuarsi attraverso le necessarie indagini ambientali preliminari.</p> | | |
| <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> | | |
| <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>L'area di riqualificazione 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) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) | | |
| <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> | <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi solo manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> | | |

| | | | |
|----------------------|---|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 - 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 3,00 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 a terra siano suscettibili di determinare 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> | | |

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, 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 la stipula della convenzione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lotto ad uso privato: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---|---|

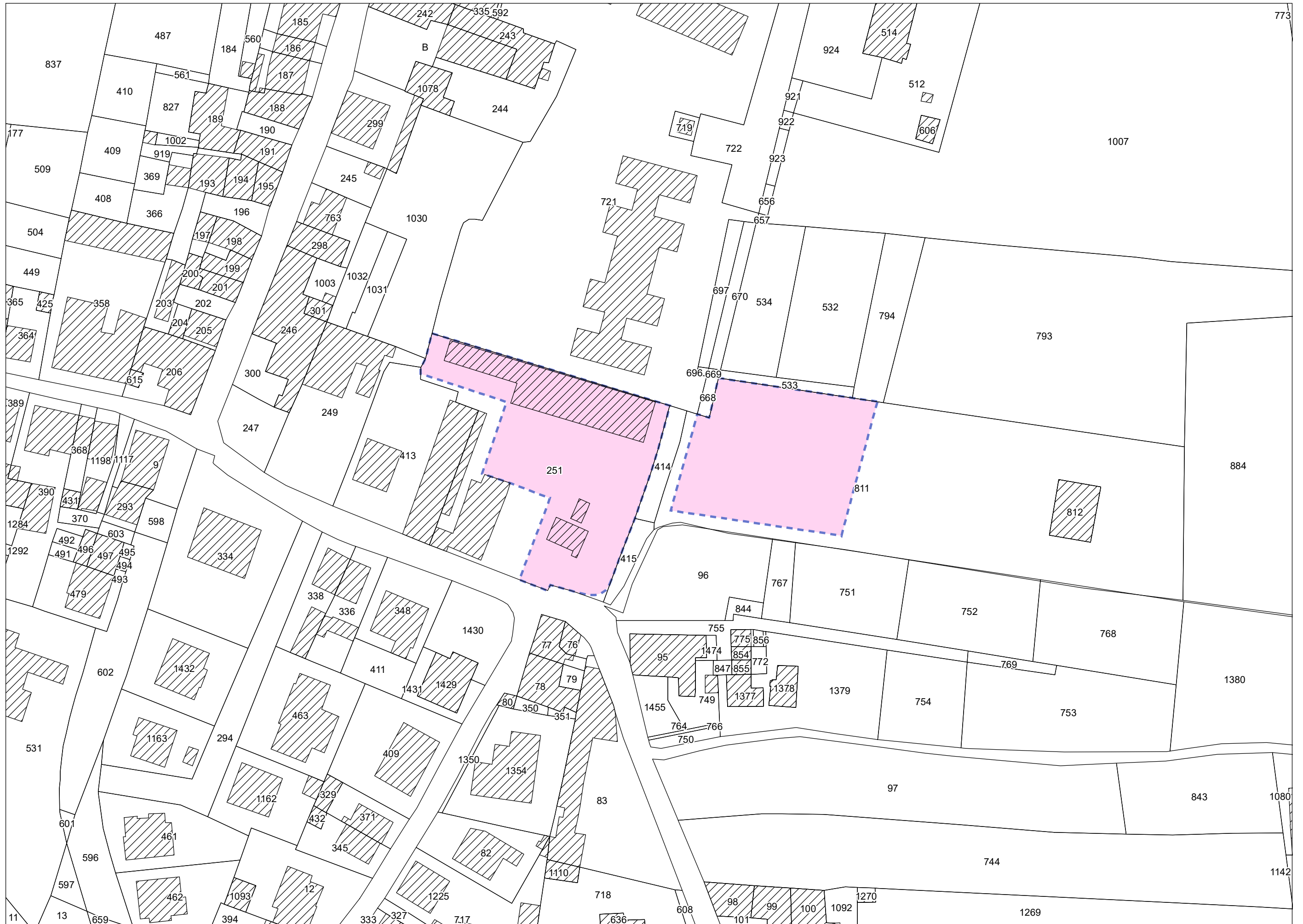
| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico e relativo verde di corredo: 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 (o complessi edilizi) residenziali: 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 volume edificabile (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 del progetto 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), 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), h), i), j), k), nonché all'art. 35 ed all'art. 165, punto 3.</p> <p>L'utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica della necessità di esecuzione di eventuali opere di bonifica del sito, da effettuarsi attraverso le necessarie indagini ambientali preliminari.</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|--|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, con rilascio del titolo abilitativo subordinato alla sottoscrizione di convenzione relativa alla cessione di aree all'Amm./ne Comunale.</p> |
|--------------------------------|--|

| | |
|---|---|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
|---|---|

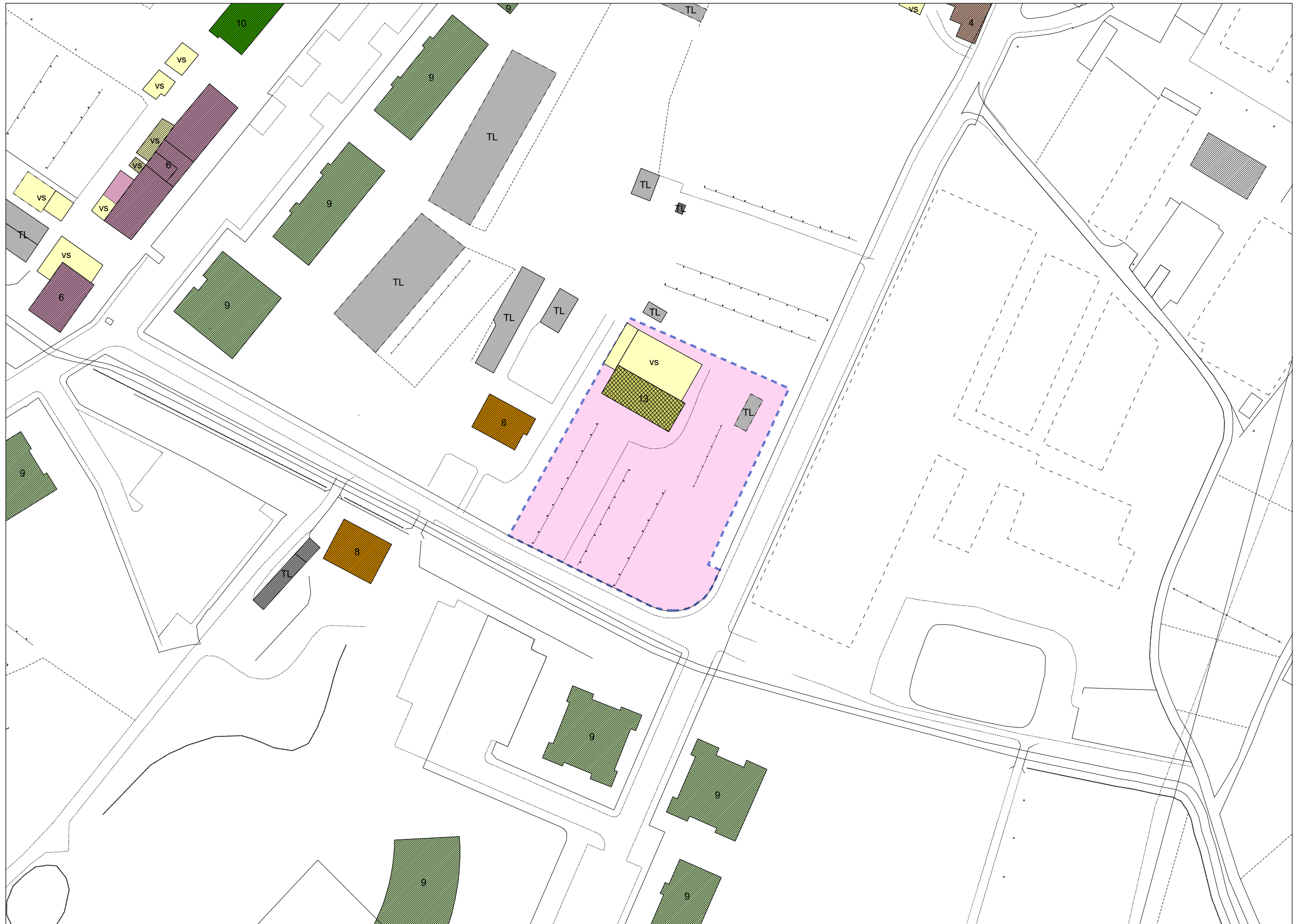


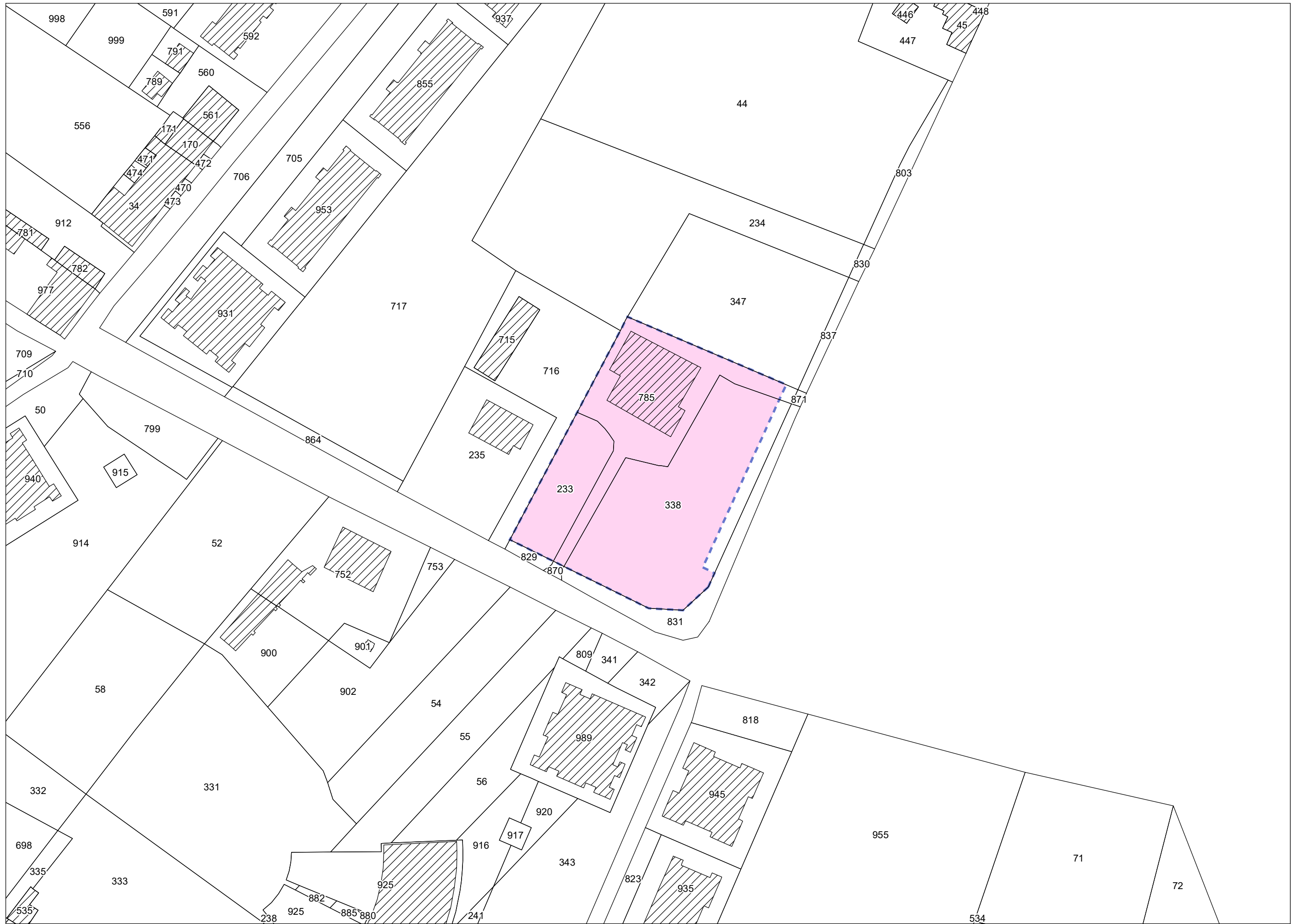


| | | |
|---|--|--|
| AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08c* BADIA A SETTIMO / VIA DEL PELLICINO INTEGRAZIONE RESIDENZIALE | | Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8 mq 0,00 SE |
| DESCRIZIONE | Lotto privato in parte ineditato ai margini dell'abitato di Badia a Settimo, con accesso sul lato sud da Via del Pellicino. Nell'area, prevalentemente adibita ad uso agricolo, sono presenti consistenze edilizie di scarsa qualità costruttiva. | |
| FINALITA' | L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento residenziale a bassa densità, ben inserito nel contesto di riferimento; - integrazione della dotazione di parcheggio pubblico nelle aree adiacenti. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 3.800 circa | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti: pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) incrementato del 10%. Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data sopra indicata è determinato mediante perizia giurata. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | Mediante Progetto Unitario, a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di uno o più edifici a destinazione residenziale posti ad integrazione dell'insediamento urbano, in coerenza con i riferimenti pianoaltimetrici esistenti. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. 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. 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 degli atti abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le eventuali 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 eventuali aree verdi, etc. | |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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: - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nelle aree adiacenti; - interventi di adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di intervento; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, 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. | | |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica. | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 13, un ampio manufatto accessorio (VS) ed un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica G.2 | idraulica I.3 | sismica 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 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio di circa 2,60 ml (quota s.l.m.: 38,27 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, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione (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 a terra determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). | | | |

| | |
|---|---|
| FATTIBILITA' | 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. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade, in parte, 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. |
| 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. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), k), 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. 45 del 09.05.2018. Convenzione urbanistica stipulata in data 03.07.2018. |
| 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 riqualificazione e si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovi edifici (o complessi edilizi) residenziali: 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 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). |





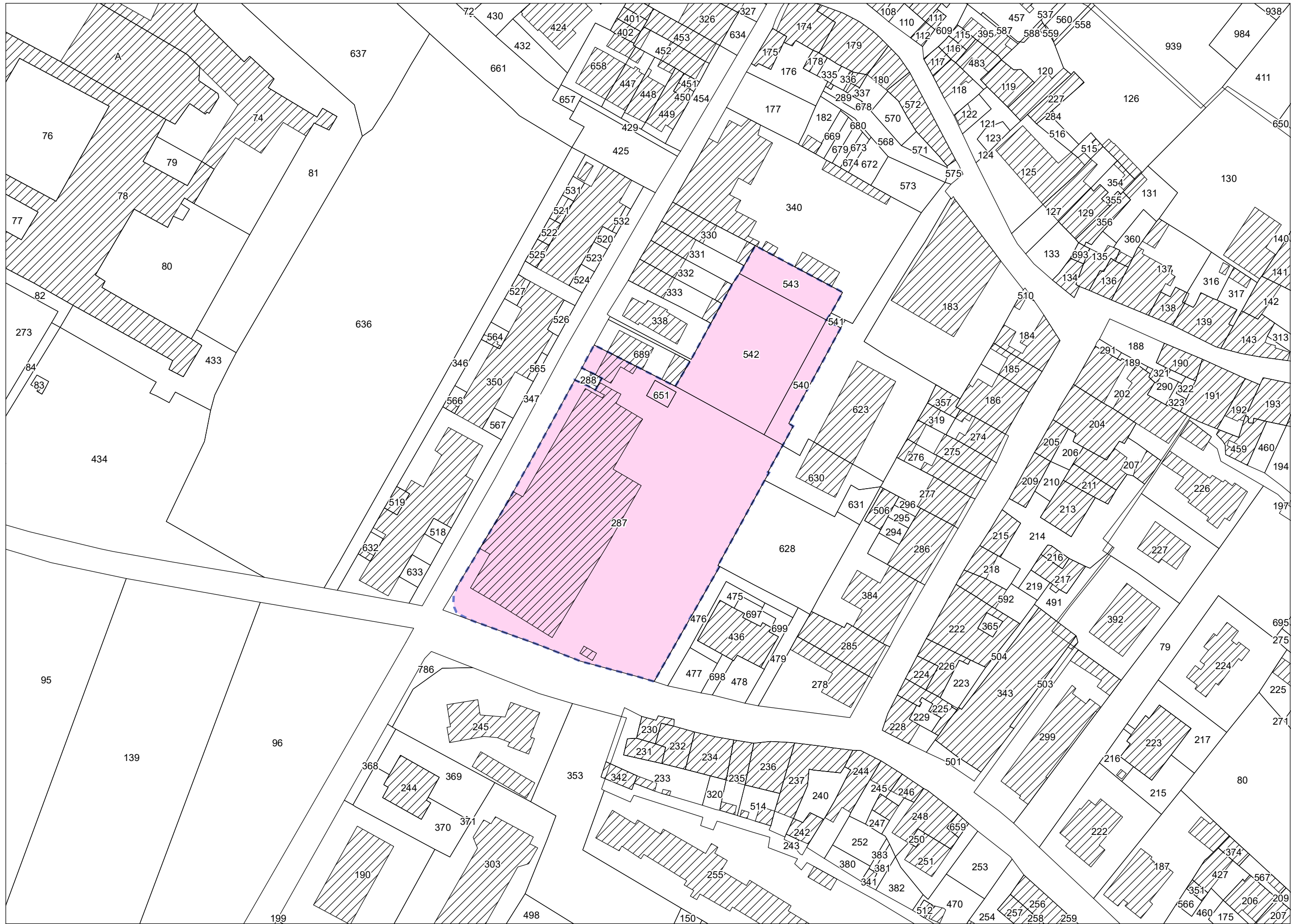
| | | |
|---|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08d</p> <p>BADIA A SETTIMO / VIA DELL'ORTO</p> <p>RECUPERO DI AREA DISMESSA / INTEGRAZIONE DI TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8</p> |
| | | <p>mq 0,00 SE</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Lotto edificato ricadente all'interno dell'abitato di Badia a Settimo, nel quale è tuttora presente un opificio (ex filanda) da lungo tempo dismesso e abbandonato, con conseguenti fenomeni di evidente degrado.</p> <p>L'area era in precedenza identificata come Lotto n. 14 del P.E.E.P di Badia a Settimo / S. Colombano, la cui efficacia è definitivamente decaduta nel giugno 2015.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superamento delle condizioni di degrado urbanistico e ambientale mediante eliminazione delle consistenze edilizie incongrue e/o in precario stato di conservazione; - integrazione degli assetti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, mediante realizzazione di un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale con riconfigurazione del fronte urbano su Via dell'Orto e Via di S. Colombano. | |
| SUPERFICIE TERRITORIALE | <p>ST = mq 6.600 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici di Classe 13: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa demolizione, pari al volume edificato (VE) legittimamente esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30.03.2006) - edifici e/o manufatti di Classe 15: volume edificabile (VE) massimo realizzabile in ricostruzione, previa demolizione, pari al volume virtuale (VV) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30.03.2006) - indice di copertura (IC): max 40% - altezza dei fronti (HF) rivolti verso la viabilità pubblica: max ml 7,50 <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) e il volume virtuale (VV) delle consistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico sono determinati mediante perizia giurata.</p> <p>Il volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione nell'area di riqualificazione non può comunque superare gli 8.000 mc complessivi.</p> <p>E' prescritta la demolizione delle consistenze identificate come volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL), senza recupero della volumetria demolita.</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 (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza <p>Ai fini dell'eventuale inserimento di destinazioni d'uso non residenziali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa su di parte delle consistenze edilizie esistenti di Classe 13, purché suscettibili di adeguamento ai fini antisismici. In tale ipotesi il volume edificato (VE) delle consistenze oggetto di ristrutturazione edilizia deve essere detratto dal volume edificabile (VE) massimo realizzabile all'interno dell'area di riqualificazione (8.000 mc).</p> | |

| | |
|---|---|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Mediante Progetto Unitario convenzionato, è consentita - previa demolizione parziale o totale delle consistenze edilizie presenti nel lotto, e nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui alla presente scheda - la realizzazione di un nuovo complesso edilizio interamente o prevalentemente residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e prestazionale.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione dei tessuti insediativi dell'abitato di Badia a Settimo, curando in particolare la qualificazione dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici e garantendo il corretto inserimento planoaltimetrico dell'intervento nel contesto urbano di riferimento. A tal fine 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 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. 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"> - garantisce la corretta e completa realizzazione degli interventi; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - 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 dei parcheggi, delle aree verdi, etc. |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione, di parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) con verde di corredo per una superficie minima complessiva di mq 800.</p> <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 all'interno, in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. 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> |
| 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>Per gli eventuali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività artigianali di servizio alla residenza previsti dall'intervento devono essere reperite le dotazioni di parcheggio aggiuntive previste dall'art. 12.</p> |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione 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) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi, oltre all'opificio dismesso (Classe 13 / Classe 15), sono presenti un piccolo volume secondario (VS) ed 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.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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico medio pari a oltre 2,60 ml (quota s.l.m.: 38,27 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, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione (Fi.3). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel Progetto Unitario, 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 a terra 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.</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/i 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), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j), k), nonché all'art. 35. | | |

| | |
|--|--|
| 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 | <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 convenzione ad esso correlata, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio esistente e relativi spazi privati pertinenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - complesso edilizio (ex opificio dismesso): Classe 13 e Classe 15. Si applicano rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 106 e 108, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e non determinino mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali.; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. <p>Tutti gli interventi edilizi consentiti, ivi compresi quelli di natura meramente manutentiva/conservativa, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento del complesso edilizio nel contesto urbano di riferimento. A tal fine i relativi progetti edilizi assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati, riferiti anche alla sistemazione degli spazi privati pertinenziali, comprensiva degli assetti vegetazionali previsti.</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 riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) con verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard (art. 86), con indicazione 'aree per parcheggi pubblici 'esistenti'; - area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi privati pertinenziali: 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 volume edificato (VE). Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale collocate al piano terreno. Resta altresì confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - eventuali porzioni di edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione conservativa e riconfigurazione estetico-funzionale: Classe 12. Su di esse sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) né mutamento della destinazione d'uso a fini abitativi delle eventuali unità immobiliari ad uso non residenziale; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |



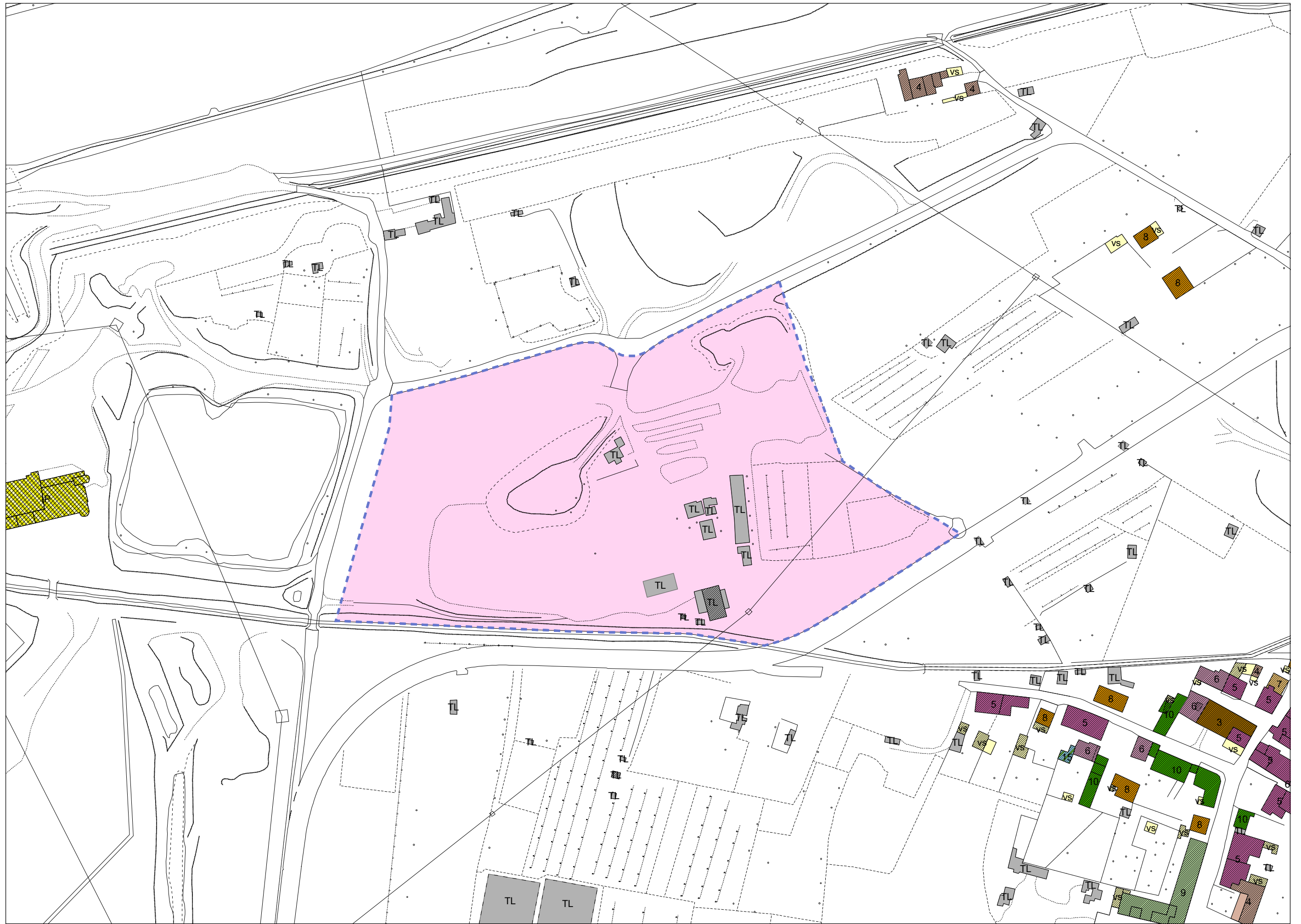


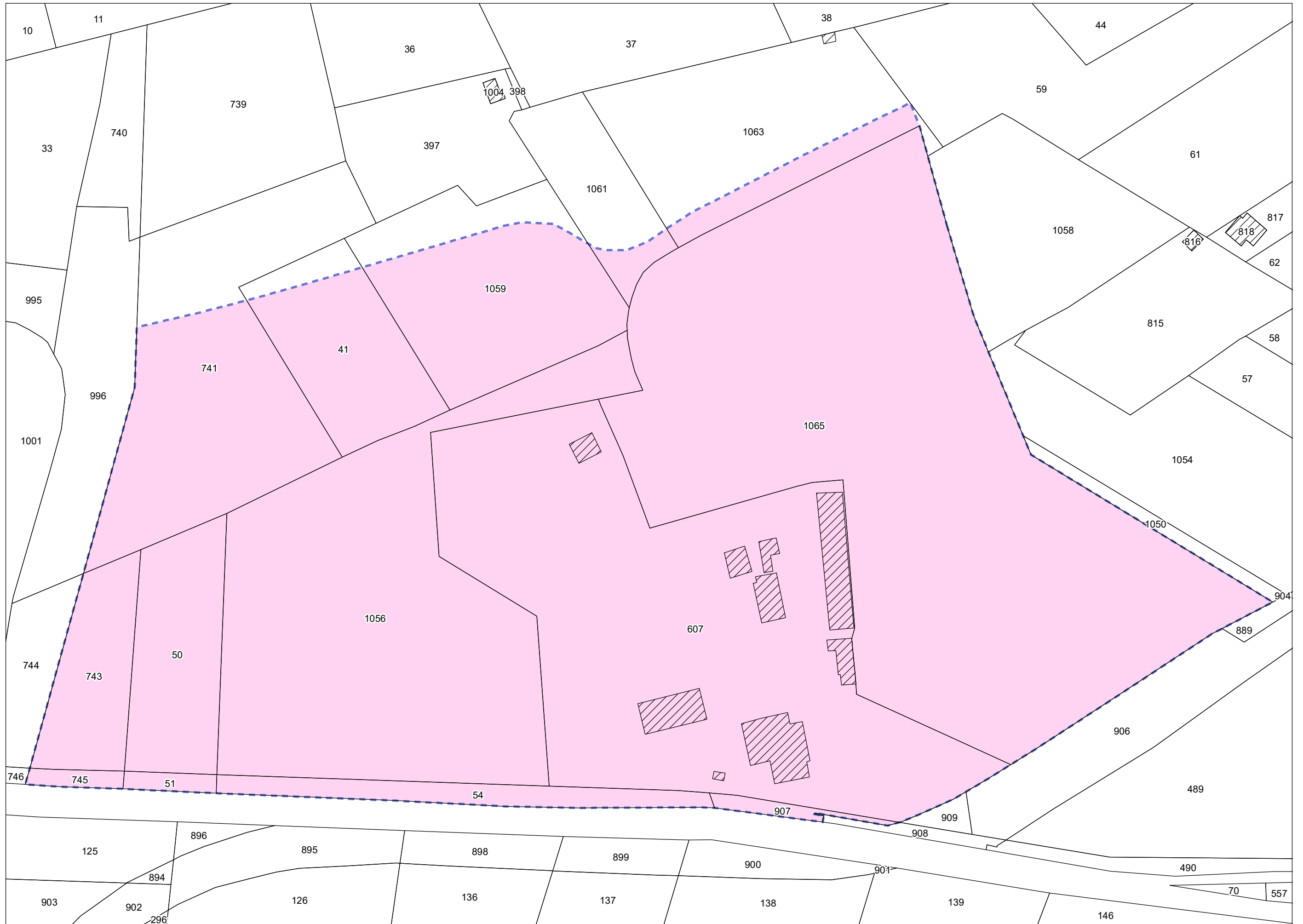
| | | |
|---|---|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08e S. COLOMBANO / VIA DEL CHESE</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON IMPIANTO DI LAVORAZIONE INERTI</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 8</p> <p>intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> |
| DESCRIZIONE | <p>Ampia area prevalentemente ineditata sita in ambito periurbano, nella fascia perfluviale interposta tra l'abitato di S. Colombano e l'argine del fiume Arno. Vi è insediata un'attività specializzata nella lavorazione di inerti per costruzione e manutenzione strade. Nell'area - anche per la presenza di strutture eterogenee e manufatti precari legittimati mediante provvedimenti di sanatoria straordinaria - si riscontrano condizioni di parziale degrado paesaggistico e ambientale.</p> | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riordino degli assetti insediativi, ai fini dell'eliminazione di situazioni di degrado localizzato e di una più qualitativa e funzionale conduzione delle attività aziendali; - mitigazione delle criticità ambientali connesse al notevole impatto dell'attività insediata ed alle relative modalità di esercizio; - ricomposizione paesaggistica del sito, anche ai fini di un miglioramento delle relazioni ecologico-funzionali con le aree limitrofe. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | <p>SF = mq 46.650 circa</p> | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Nel quadro di un complessivo intervento urbanistico-edilizio finalizzato alla razionalizzazione e al riassetto insediativo dell'attività legittimamente insediata (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi e materiali, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici), sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - previa integrale demolizione, la ricostruzione del volume edificato (VE) delle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006); - la realizzazione di interventi di nuova edificazione per una superficie edificabile (SE) aggiuntiva di mq 800. <p>Non sono consentiti interventi urbanistico-edilizi, comunque denominati, che determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso.</p> <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.</p> | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Gli assetti insediativi nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono definiti da un apposito Progetto Unitario di riordino insediativo e recupero ambientale, finalizzato in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dall'attività in atto, anche mediante eliminazione di manufatti e consistenze incongrue, elevando i livelli di compatibilità di quest'ultima con i caratteri ambientali del contesto perfluviale; - a garantire interventi di riqualificazione paesaggistica del sito, favorendo una più qualitativa integrazione dell'area nel contesto prevalentemente agricolo circostante, anche mediante mantenimento di ampie superfici permeabili inerbite; - a contenere gli impatti visuali, in particolare dalla viabilità pubblica e/o dalle percorrenze di uso pubblico: allo scopo devono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati facendo ricorso alle specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi all'area di riqualificazione, e garantiscono adeguata schermatura visiva anche della parte dell'insediamento destinata alla messa in riserva, recupero e deposito preliminare di rifiuti non pericolosi (lato Via V. Masiani). | |

| | |
|---|---|
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (disinquinamento, risanamento idrogeologico, rimodellazione del terreno, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.</p> <p>In presenza dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno - se in precedenza approvato (art. 71, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) - il Progetto Unitario è elaborato in conformità con le previsioni del medesimo, ed è comunque finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica atte a favorire la possibile istituzione di un'area naturale protetta regionale nella fascia perfluviale.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione previsti dal Progetto Unitario 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"> - garantisce la corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito e definisce le corrette forme di manutenzione delle aree interessate; - individua e disciplina la realizzazione degli eventuali interventi 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). |
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano le seguenti opere, volte a favorire la fruibilità pubblica di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno (all'art. 71 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo):</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a verde e destinazione ad uso pubblico di aree adiacenti agli argini del fiume, debitamente attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili e/o eventuali ippovie; - realizzazione di strutture e/o installazioni di supporto al parco. <p>Tali opere di interesse pubblico sono progettate e realizzate in conformità con le previsioni contenute nello Schema Direttore del Parco Fluviale (art. 71, punto 4), se già approvato, ovvero, nelle more della sua approvazione, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali.</p> |
| CONTRIBUTO STRAORDINARIO | <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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 sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p> |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica. | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione 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) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente all'interno nel 'Parco fluviale dell'Arno' (art. 71) ed in 'aree di recupero e/o restauro ambientale' (art. 73). | | |
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi solo manufatti a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.3 | I.3 - I.4 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.3 | Fi.4 | Fs.3 |
| | <p>Prescrizioni</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione di studi geologico-tecnici e sismici già a livello di Progetto Unitario, in relazione alle particolari condizioni litologiche e morfologiche del sito che è stato oggetto, nel tempo, di attività di scavo e di movimentazione di terreni sciolti (Fg.3 / Fs.3) Tali condizioni impongono verifiche puntuali rispetto alla possibilità dell'insorgenza di fenomeni di cedimento differenziale sia per effetto dei carichi indotti dalle nuove strutture edilizie sia per effetto delle sollecitazioni sismiche. In particolare, già a livello di Progetto Unitario, devono essere effettuate 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. La riorganizzazione delle strutture edilizie esistenti e la collocazione dei nuovi edifici devono tener conto dell'assetto morfologico generale dell'area anche a seguito delle operazioni di recupero ambientale. Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento risulta in buona parte morfologicamente depressa rispetto al piano di campagna circostante ed è interessata da un battente idraulico medio di circa 3,60 ml, che può superare anche i 5,00 ml nelle zone più scavate (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica per le nuove realizzazioni, che dovranno attestarsi esternamente all'area con pericolosità I.4, e, in ogni caso, esternamente alla depressione artificiale dovuta all'attività estrattiva, 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 (Fi.3). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente (demolizione/ricostruzione) le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 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 a terra determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Progetto Unitario).</p> | | |

| | |
|---|---|
| | 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. L'area oggetto di intervento si trova inoltre in fregio al fosso Rigone, rispetto al quale vige l'ambito di assoluta protezione di cui all'art. 34, punto 3, delle norme medesime: in particolare qualsiasi struttura fissa prevista dal nuovo intervento 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. |
| 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 Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), 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), f), h), i), j), nonché all'art. 35. |
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario di recupero ambientale nel rispetto delle e la stipula della correlata convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime dell'attività insediata (lavorazione inerti per costruzione e manutenzione strade): aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136), con disciplina speciale relativa alle 'aree di recupero e/o restauro ambientale' (art. 73); - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime dell'attività insediata (lavorazione inerti per costruzione e manutenzione strade): aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136), con disciplina speciale relativa alle 'aree di recupero e/o restauro ambientale' (art. 73). Non sono consentiti interventi che determinino incremento di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE); - nuovi edifici destinati alla permanenza continuativa di persone: 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), incremento del numero di unità immobiliari, mutamento della destinazione d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 e 110, rispettivamente riferite ai volumi secondari (VS) e ai manufatti a trasformabilità limitata. |





| | | |
|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09a* S. GIULIANO A SETTIMO</p> <p>RECUPERO DI AREA CON EDIFICI E MANUFATTI INCONGRUI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 9</p> <p>mq 0,00 SE</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area periurbana sita in Via di Porto (località S. Giuliano a Settimo), caratterizzata dalla presenza di edifici e manufatti incongrui di origine abusiva legittimati mediante condono edilizio ed adibiti ad attività produttive. L'area di riqualificazione di cui trattasi si trova in immediata adiacenza ad un piccolo nucleo di edifici ad uso residenziale, pur essendo inserita in un quadrante territoriale prevalentemente connotato da insediamenti produttivi.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superamento delle condizioni di degrado urbanistico mediante eliminazione delle consistenze incongrue e la rilocalizzazione delle attività insediate; - riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante sostituzione dell'attività esistente con un piccolo insediamento residenziale coerente con i caratteri del contesto. | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 3.800 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento è così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Unità di intervento n. 1</u>: volume edificabile (VE) in ricostruzione a fini residenziali pari all'intero volume virtuale (VV) degli edifici esistenti (Classe 15); - <u>Unità di intervento n. 2</u>: volume edificabile (VE) in ricostruzione a fini residenziali pari al 60% del volume virtuale (VV) degli edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) legittimi. <p>Ai fini della ricostruzione il volume virtuale (VV) legittimo esistente degli edifici e manufatti oggetto di demolizione è determinato sulla base dei quantitativi risultanti dai relativi titoli abilitativi. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).</p> <p>L'altezza in gronda dei nuovi edifici è definita sulla base di studi estesi all'edificato circostante, con il quale il nuovo insediamento deve porsi in corretta relazione planoaltimetrica.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Mediante intervento/i convenzionato/i subordinato/i alla previa approvazione di un Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, ovvero di singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della rilocalizzazione in altra sede (o dismissione) delle attività, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia nel rispetto dei dimensionamenti sopra specificati e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Gli interventi non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45.</p> <p>Il/i Progetto/i Unitario/i è/sono elaborato/i nel rispetto delle indicazioni contenute nello schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>Il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi conseguenti all'approvazione del Progetto/i Unitario/i sono subordinati alla stipula di uno o più atti convenzionali, a garanzia della rilocalizzazione in altra sede (o dismissione) delle attività produttive insediate.</p> <p>Ogni utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata alla verifica delle condizioni ambientali del sito, atte ad accertare l'eventuale necessità di opere di bonifica.</p> <p>Il Progetto Unitario, per la parte riferita all'Unità di Intervento n. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - può comportare eventuali modifiche di tracciato della linea di metanodotto che interessa il lotto, da effettuarsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore; - tiene conto delle implicazioni relative alla linea elettrica aerea che interessa il lotto. In particolare la definizione dell'assetto dell'Unità di Intervento di cui trattasi 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>La/e convenzione/i, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi, garantisce/ono la corretta e completa realizzazione degli interventi di riqualificazione e delle opere di interesse pubblico sotto specificate.</p> |
| <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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 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"> - dotazioni di parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) nella misura di legge. Ove la realizzazione di tali parcheggi interessi spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione sono comunque a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie; - realizzazione di fognatura per acque nere (reflui) sulla Via di Porto, captando anche gli apporti provenienti da Villa Cia e convogliando il tutto fino a ritrovare il collettore scatolare nell'area adiacente la Scuola Elementare "Pettini". Le acque bianche (meteoriche) devono essere coltate verso il fosso Rigone; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'esecuzione di opere di adeguamento stradale nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> |
| <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> | <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> |

| | |
|---|--|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione 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) |
|---|--|

| | |
|----------------------------|---|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono comprese consistenze edilizie così classificate: - <u>Unità di Intervento n. 1</u> : edifici di Classe 15 - <u>Unità di Intervento n. 2</u> : edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. |
|--|--|

| | | | |
|---|-----------|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' (Unità di Intervento n. 1) | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 | S.2* |

| | | | |
|--|------|------|------|
| FATTIBILITA' (Unità di Intervento n. 1) | Fg.2 | Fi.3 | Fs.3 |
|--|------|------|------|

| | |
|--|---|
| FATTIBILITA' (Unità di Intervento n. 1) | 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). 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'Unità di Intervento n. 1 è interessata da un battente idraulico medio di circa 3,35 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, con soluzioni idonee a non determinare ostacoli al deflusso delle acque di esondazione (Fi.3). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 3, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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 a terra 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. Per la fattibilità degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n. 2 si fa riferimento alla relazione geologica allegata al Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 35 del 15.03.2018, fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 41/2018. |
|--|---|

| | |
|--|---|
| 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/i Progetto/i Unitario/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. b), 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), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), i), j), k), m), nonché all'art. 35. |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Progetto/i Unitario/i convenzionato/i |
|--------------------------------|---------------------------------------|

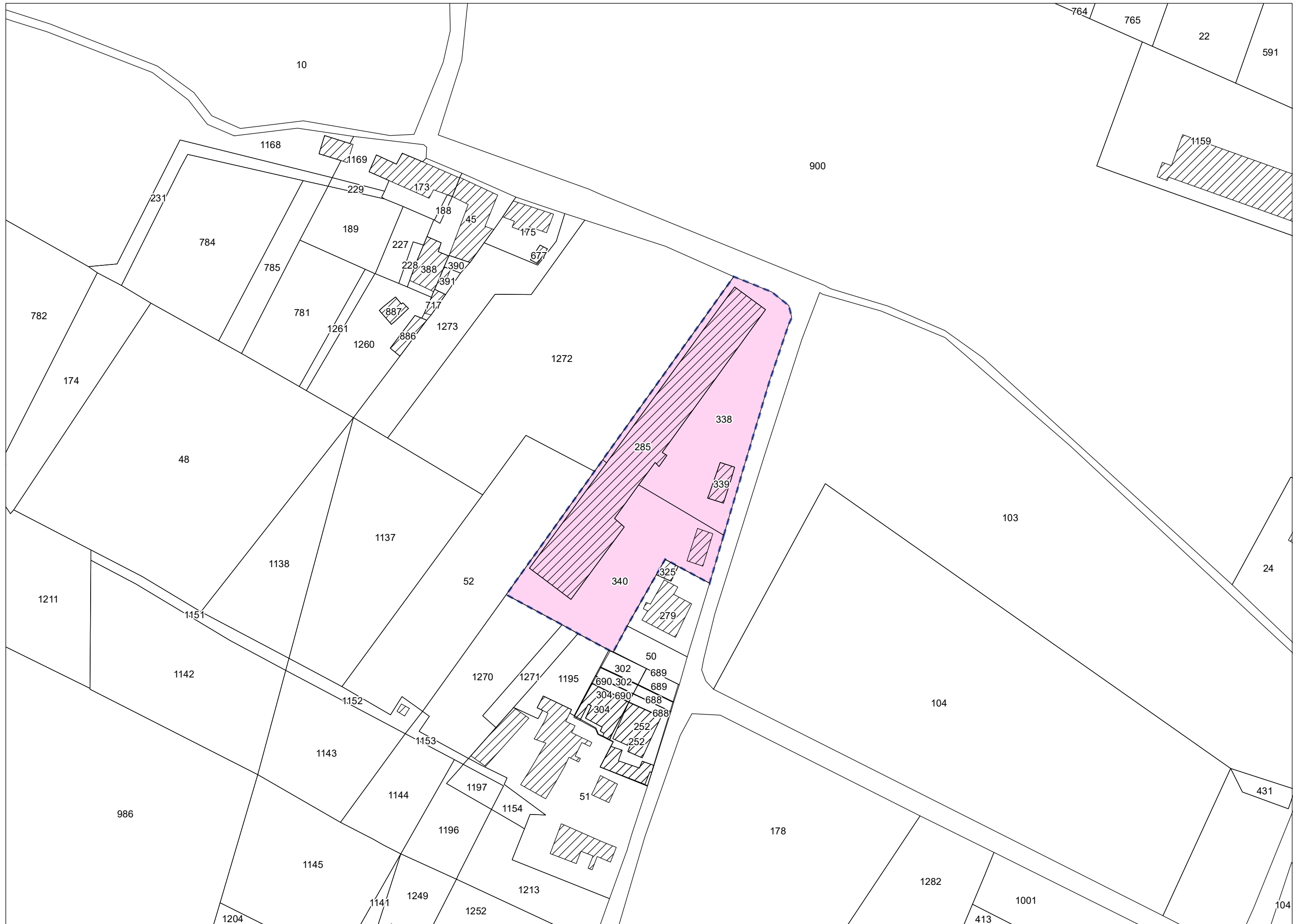
| | |
|---|--------------------|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale |
|---|--------------------|

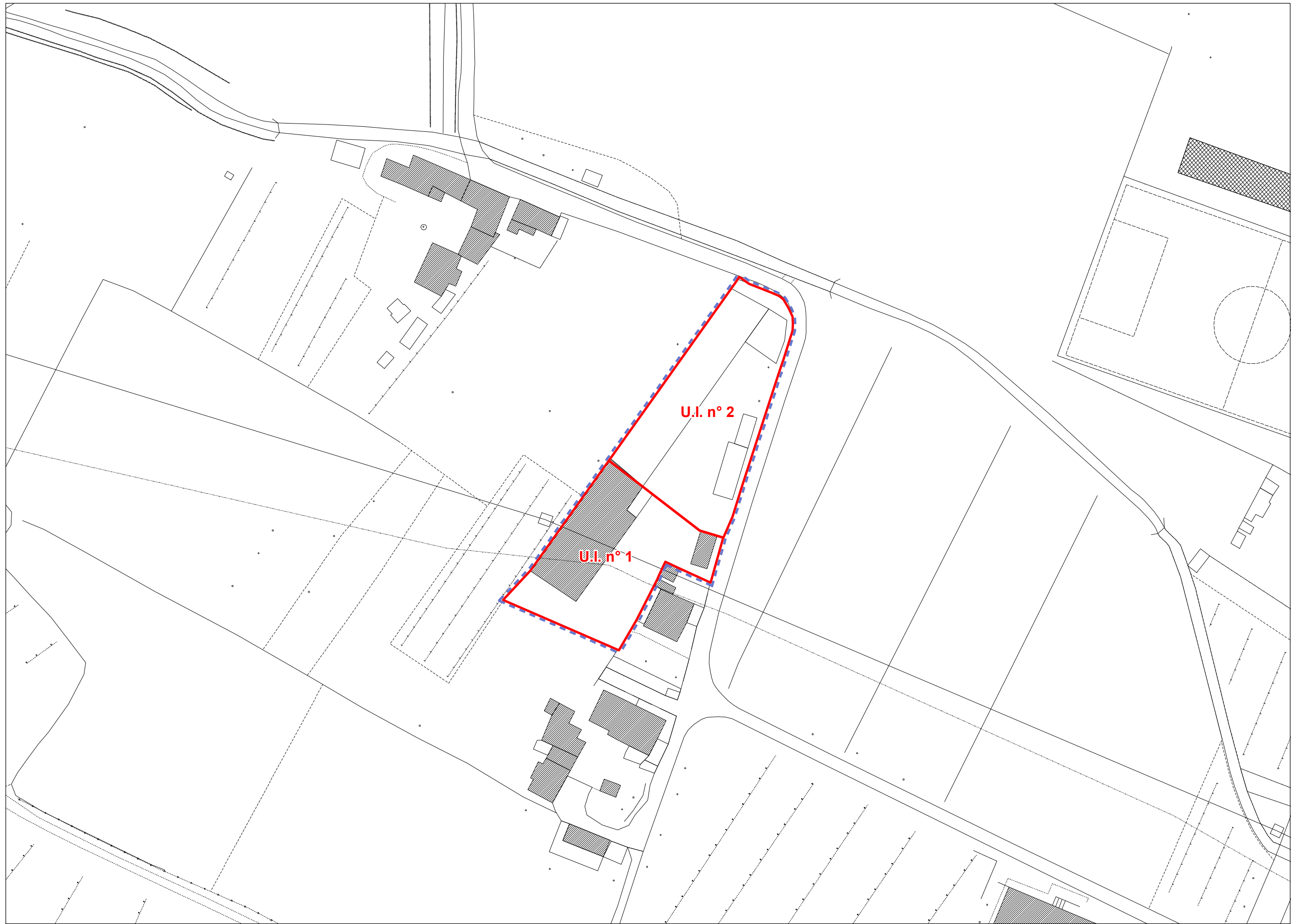
| | |
|-------------|---|
| NOTE | Progetto Unitario relativo all'Unità di Intervento n. 2 approvato con Deliberazione C.C. n. 35 del 15.03.2018 |
|-------------|---|

| | |
|---|---|
| UNITÀ DI INTERVENTO n. 1 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 riferito all'Unità di Intervento n. 1 e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese in tale Unità di Intervento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e aree di pertinenza degli edifici e manufatti esistenti: tessuti produttivi saturi (art. 115); - edifici e manufatti esistenti: si applica la disciplina di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita a ciascun edificio o manufatto. Fatto salvo quanto di seguito specificato, gli interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' né determinare incremento di unità immobiliari o la trasformazione ad uso residenziale delle consistenze esistenti. E' consentita la demolizione e ricostruzione del piccolo edificio (mq 40 circa di SE) ricadente nell'Unità di Intervento n. 1: la consistenza ricostruita, utilizzabile per attività aziendali, non può comunque superare mq 50 di superficie edificata (SE). |
|---|---|

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione - ovvero dai singoli Progetti Unitari riferiti a ciascuna unità di intervento - agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - 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: 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), di superficie utile (SU), o del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |
|--|--|



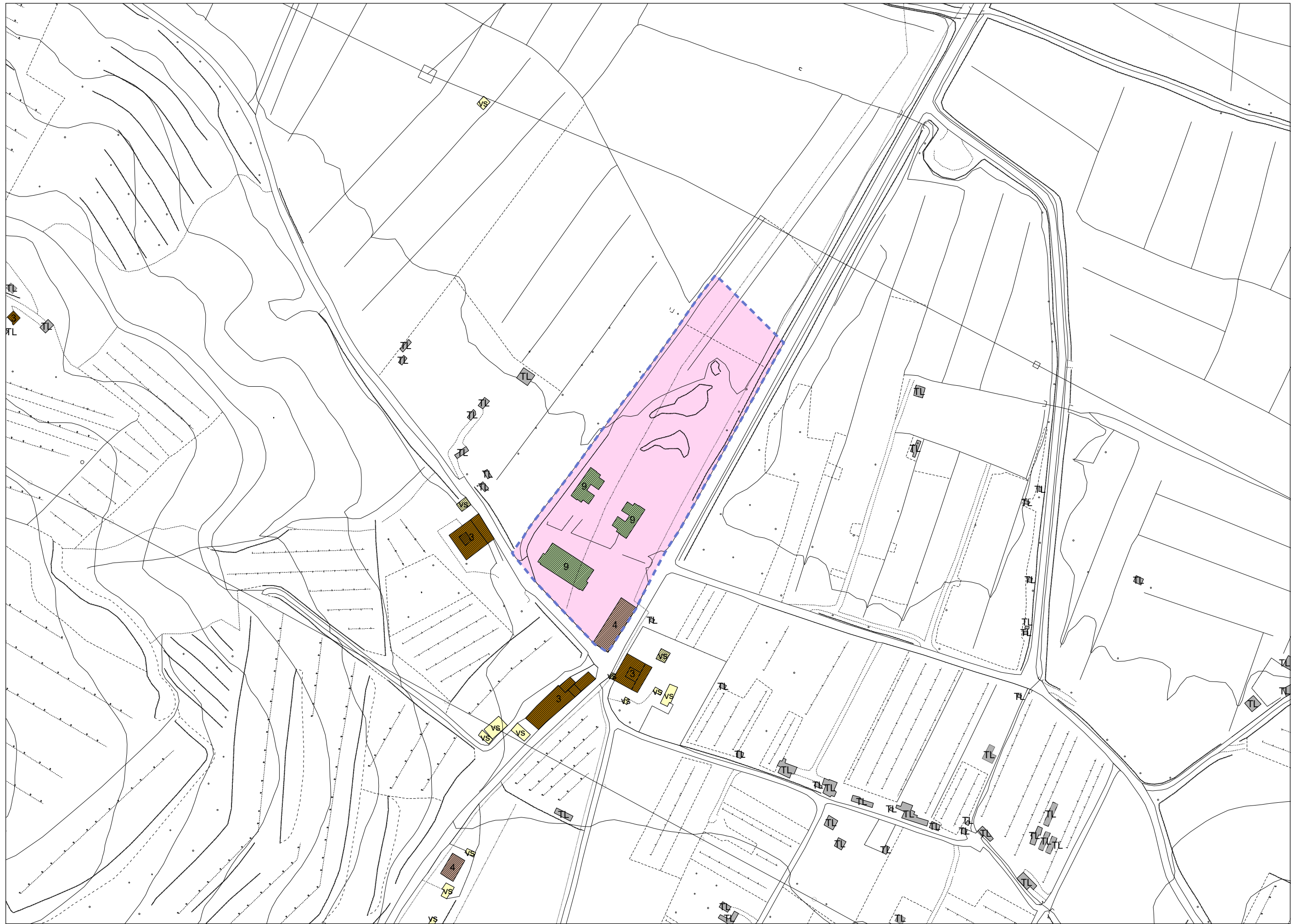


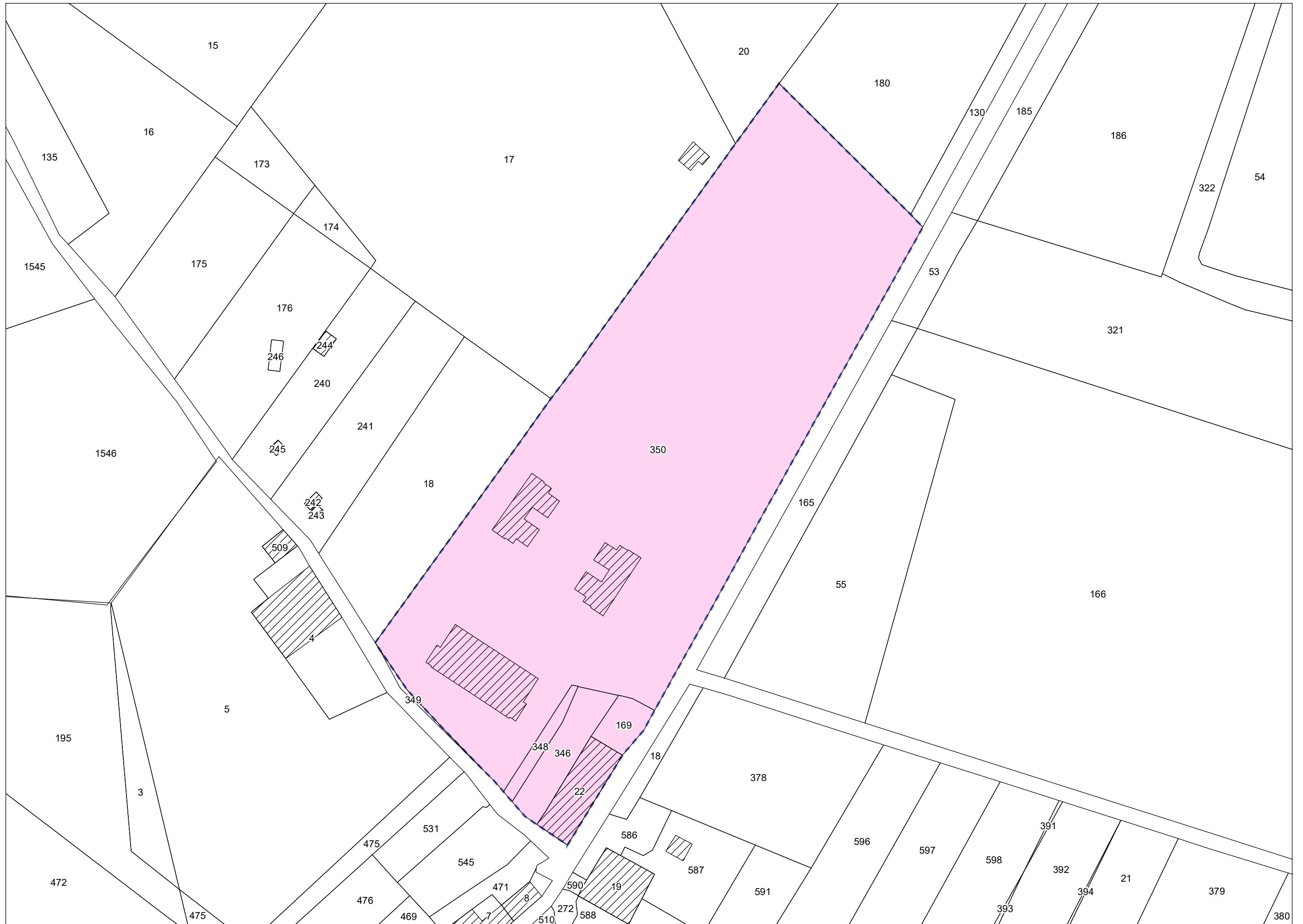


| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09b* VIA DELLE FONTI</p> <p>RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO DI INERTI E MATERIALI</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9</p> <p>residenza: mq 2.400 SE</p> | | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata alla verifica della compatibilità degli interventi previsti con le linee di oleodotto e di metanodotto che interessano l'area di riqualificazione e/o alle eventuali modifiche di tracciato delle medesime, da eseguirsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore.</p> <p>La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi, garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento, con particolare riferimento alle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e agli interventi di interesse pubblico sotto specificati.</p> | |
| <p>DESCRIZIONE</p> <p>Area pianeggiante posta in fregio al tratto pedecollinare di Via delle Fonti. Il sito è stato per molti anni utilizzato come deposito di inertici e materiali per sistemazioni fluviali e movimenti di terra, costituendo elemento di degrado paesaggistico in un contesto pedecollinare prevalentemente connotato da sistemazioni agricole estensive. All'interno dell'area sono presenti anche un edificio con tipologia mista (residenziale/produttiva) ed alcuni manufatti accessori. Nel previgente P.R.G.C. parte dell'area era identificata come zona produttiva "D1 - Attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli".</p> | | | | <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante dismissione o rilocalizzazione delle attività insediate; - riqualificazione funzionale e paesaggistica del sito mediante sostituzione dell'attività esistente con un piccolo insediamento residenziale a bassa densità. | | | | <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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto fognario su Via delle Fonti, a partire da Via della Lavanderia, operando la divisione tra acque nere (reflui), da convogliare alla fognatura su Via delle Fonti in destra Vingone, e acque bianche (meteoriche) da indirizzare nella rete idrica naturale esistente, ove dimensionalmente idonea. In alternativa realizzazione, interna al comparto, di impianto di trattamento reflui, e recapito delle acque trattate nella rete idrica naturale esistente, ove dimensionalmente idonea; - riqualificazione di Via delle Fonti nel tratto dal ponte sul torrente Vingone a Via della Lavanderia; - interventi di consolidamento della scarpata stradale su Via della Lavanderia sotto la Villa di Castelpulci; - riposizionamento del tabernacolo sull'incrocio tra Via di S. Martino e Via di Calcinaia; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, per un minimo di mq 350 complessivi. <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> | |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> <p>ST = mq 13.500 circa</p> | | | | <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <p>L'intervento può comprendere opere di regimazione idraulica e/o di riqualificazione ambientale coerenti con il contesto agricolo di riferimento. Tali opere possono interessare anche spazi esterni al perimetro dell'area di riqualificazione, e contribuiscono al corretto inserimento paesaggistico dell'intervento. Le indicazioni al riguardo sono dettate dalle autorità competenti in materia di regimazione idraulica, in collaborazione con le strutture tecniche comunali.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> <p>Il dimensionamento dell'intervento è così determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificabilità residua derivante dalle previsioni del previgente P.R.G.C. non ancora attuate alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006): recupero della superficie edificabile (SE) realizzabile in applicazione degli indici in precedenza previsti, fino ad un massimo di mq 1.000; - consistenze condonate: previa demolizione, recupero della superficie edificata (SE) assentita, fino ad un massimo di mq 400; - superficie edificabile (SE) aggiuntiva con destinazione residenziale: mq 1.400 - indice di copertura (IC): max 15%, da calcolarsi in rapporto all'intera superficie territoriale (ST), comprendendo nel calcolo l'edificio esistente di Classe 5. <p>Sull'edificio esistente (Classe 5) non sono ammessi incrementi volume edificato (VE).</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) | | | | <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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> <p>Autorizzazioni paesaggistiche: n. 105/2011 del 08.09.2011 (complesso residenziale e opere esterne di corredo); n. 106/2011 del 08.09.2011 (villette unifamiliari); n. 19/2012 del 12.03.2012 (realizzazione di tabernacolo); n. 71/2012 del 29.06.2012 (edificio plurifamiliare).</p> | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, a fronte della integrale rimozione del deposito e delle consistenze edilizie esistenti legittimate mediante condono edilizio, con rilocalizzazione dell'attività in altra sede, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> ricostruzione della volumetria corrispondente alle consistenze condonate, fino ad un massimo di mq 400 di superficie edificabile (SE); nuove edificazioni nei limiti di edificabilità sopra specificati (mq 2.400 di SE); edificio esistente di Classe 5: ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60.</p> <p>L'intervento deve essere concepito unitariamente garantendo un corretto inserimento paesaggistico e funzionale nel contesto di riferimento. Le sistemazioni a verde sono oggetto di un apposito studio e prevedono l'impiego di specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi.</p> | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|--|-----------|-----------|---------|-----|-----------------|-----|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di trasformazione ricade interamente nelle 'aree con evidenze archeologiche' disciplinate dall'art. 47. Ricadono altresì nell'area di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 49) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 51) - ambiti perifluviali (art. 55) | | | | | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio di Classe 5, un manufatto a trasformabilità limitata (TL) ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | | | | | |
| PERICOLOSITA' | <table border="1"> <tr> <td>geologica</td> <td>idraulica</td> <td>sismica</td> </tr> <tr> <td>G.2</td> <td>I.2 - I.3 - I.4</td> <td>S.3</td> </tr> </table> | geologica | idraulica | sismica | G.2 | I.2 - I.3 - I.4 | S.3 |
| geologica | idraulica | sismica | | | | | |
| G.2 | I.2 - I.3 - I.4 | S.3 | | | | | |
| FATTIBILITA' | Trattandosi di area di intervento con convenzione stipulata prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 41/2018, gli interventi che eventualmente rimangono a completamento del Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 17 della stessa legge, sono realizzabili alle condizioni stabilite nel Piano Attuativo. | | | | | | |
| 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 - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), g), h), i), j), k, nonché all'art. 35 ed all'art. 165, punto 3. | | | | | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Piano Attuativo di iniziativa privata | | | | | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale | | | | | | |
| NOTE | Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n. 59 del 29.04.2010. Convenzione urbanistica stipulata in data 21.07.2011. Permessi di costruire: n.17/2012 del 13.08.2012 (sistemazioni esterne), n. 19/2012 del 21.09.2012 (edificio plurifamiliare), n. 20/2012 del 24.09.2012 (edifici bifamiliari) | | | | | | |

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - area di sedime dell'edificio di Classe 5: Ambito territoriale AT2 "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 143); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: Ambito territoriale AT2 "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 143); - edificio preesistente (Classe 5): si applicano le disposizioni di cui all'art. 98 a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume edificato (VE); - 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). |
|---|---|



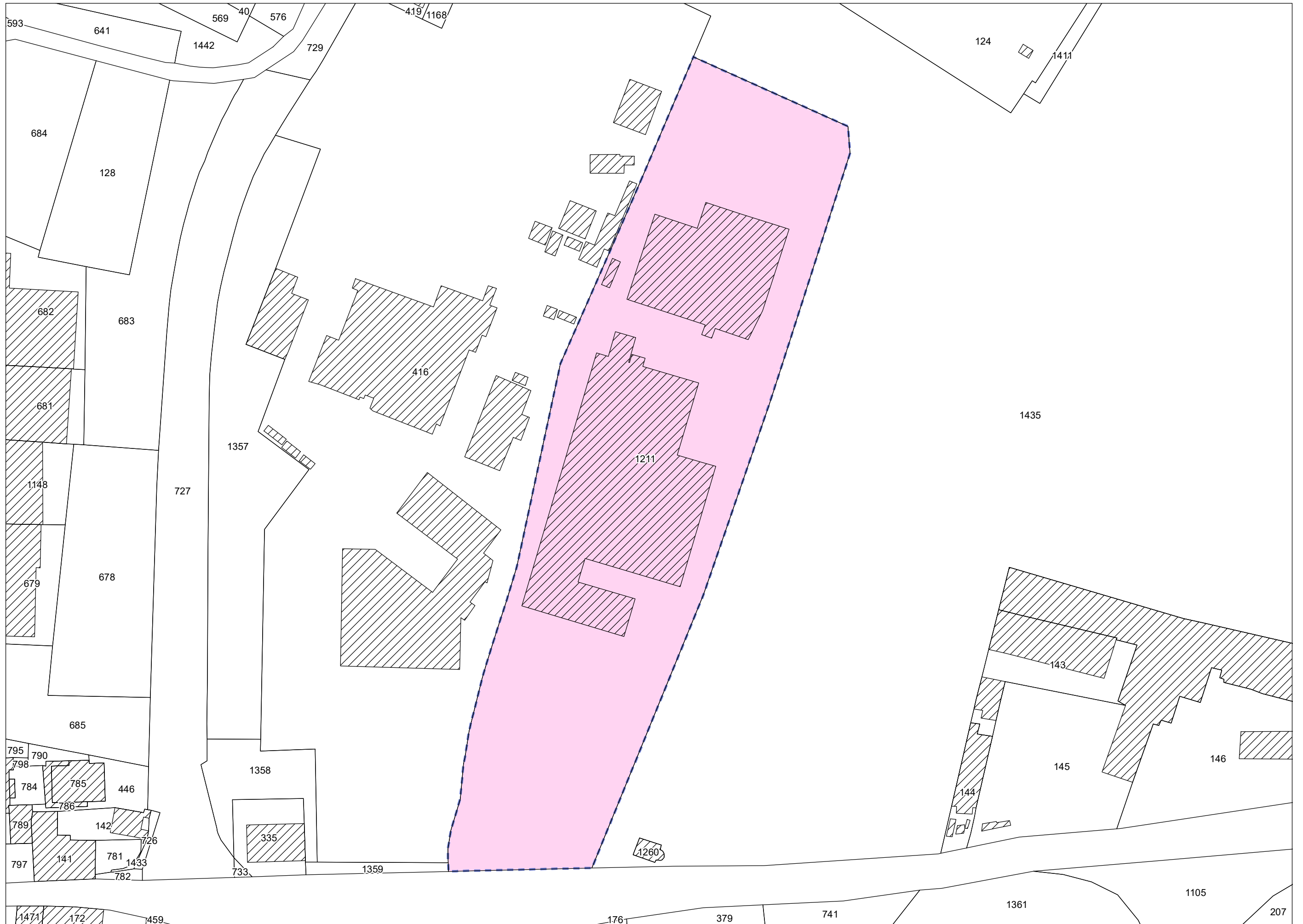


| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09d VIA PISANA / LOC. 'GRANATIERI'</p> <p>RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DI STABILIMENTO PRODUTTIVO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9</p> <p>attività produttive: mq 4.000 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee 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.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Pisana (loc. 'Granatieri') caratterizzata dalla presenza di un complesso edilizio edificato alla fine degli anni '70 del XX secolo recentemente interessato da interventi di ampliamento. Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica per ospitare nuove linee di produzione.</p> | | <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della rete fognaria della zona Via Pisana / Via Barontini / Pratonì con dismissione del collettore insistente sull'area di riqualificazione e separazione della rete fognaria (acque reflue / acque meteoriche); - compartecipazione ad interventi di bonifica nelle aree circostanti l'area di riqualificazione; - eventuali interventi di mitigazione visiva del complesso produttivo lungo il confine con il parco pubblico - definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale; - qualificazione del contesto, mediante caratterizzazione dell'edificato (in particolare delle parti prospettanti sull'adiacente parco pubblico) e realizzazione di opere a verde. | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 12.600 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) massima realizzabile pari alla superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012), con possibilità di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 4.000 di superficie edificabile (SE); - indice di copertura (IC): max 50% <p>Per gli edifici o parti di essi con destinazione d'uso industriale o artigianale l'altezza degli edifici (Hmax) non può superare i 13,00 ml. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche, di servizio e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.</p> <p>Per eventuali corpi di fabbrica destinati ad ospitare uffici e/o laboratori a supporto dell'attività aziendale è consentita un'altezza in gronda (Hmax) pari a ml 15,00, con un numero di piani (NP) fuori terra non superiore a 4.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> | | <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11, fatta eccezione per gli ulteriori 4.000 mq di superficie edificabile (SE) realizzabili in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, per i quali le dotazioni di parcheggio sono calcolate nella misura minima di legge. Nell'area di riqualificazione di cui trattasi non operano le prescrizioni di cui al punto 4 del medesimo art. 11.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico e/o di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Granatieri / I Pratonì. A tal fine il complesso edilizio oggetto dell'intervento di riqualificazione è caratterizzato da un adeguato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale.</p> <p>L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nell'area interessata. A tal fine 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, in particolare lungo il confine con l'adiacente parco pubblico.</p> | | <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> |
| | | | <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade in larga parte in un'area con evidenze archeologiche (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) - aree di protezione storico ambientale (art. 63) |
| | | | <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> <p>L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi è compreso il complesso produttivo esistente (Classe 13), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p> |

| | | | |
|--|--|-------------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.3 - I.4 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.3 - 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). 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). Relativamente alle problematiche idrauliche l'area di intervento è interessata da un battente idraulico di circa 3,00 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica per gli ampliamenti volumetrici 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. Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punti 3 e 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3 / Fi.4). 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 consistenze edilizie 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 a terra siano suscettibili di determinare 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.</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), 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 al relativo allacciamento), h), i), j), k), m), nonché all'art. 35 ed all'art. 165, punto 3.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> | | |
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | <p>Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato</p> | | |

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, 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 la stipula della convenzione - ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - complesso edilizio esistente (Classe 13). Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume edificato (VE). E' comunque consentita l'installazione di strutture esterne di rivestimento dell'involucro esterno del fabbricato, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime del complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - complesso edilizio interessato dall'intervento di riqualificazione (ivi comprese le parti realizzate in ampliamento): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|----------------------|--------------------|----------------------|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09e EX ASILO-NIDO / LOC. 'LE FORNACI'</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 9</p> <table border="1"> <tr> <td>per riconversione di attrezzature pubbliche</td> <td>residenza: mq 300 SE</td> </tr> <tr> <td>nuovi insediamenti</td> <td>residenza: mq 250 SE</td> </tr> </table> | | per riconversione di attrezzature pubbliche | residenza: mq 300 SE | nuovi insediamenti | residenza: mq 250 SE |
| per riconversione di attrezzature pubbliche | residenza: mq 300 SE | | | | | | |
| nuovi insediamenti | residenza: mq 250 SE | | | | | | |
| DESCRIZIONE | L'area, collocata lungo la Via Pisana in località 'Le Fornaci' (in prossimità dell'abitato di Granatieri) comprende l'ex asilo-nido "Lo Scoiattolo" ed il circostante giardino. | | | | | | |
| FINALITA' | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale; - riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area, con eliminazione del degrado dovuto al disuso; - integrazione degli assetti insediativi lungo la Via Pisana in località 'Granatieri' mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ben inserito nel contesto di riferimento. | | | | | | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 2.600 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 realizzabile pari alla superficie edificata (SE) legittima esistente, con possibilità di incrementi volumetrici per ulteriori mq 250 di superficie edificabile (SE) realizzabili mediante addizione volumetrica o nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia - altezza degli edifici (Hmax): ml 9,00 <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) e 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 | | | | | | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale, secondo i procedimenti di legge.</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione è consentita la realizzazione di un edificio qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, previa demolizione (parziale o totale) o mediante riorganizzazione funzionale ed ampliamento dell'edificio esistente.</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 delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'intervento nella parte prospettante su Via Pisana.</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>L'intervento edilizio tiene 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 definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee 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.</p> <p>L'eventuale conservazione e riconversione, senza demolizione, dell'ex asilo-nido in edificio adibito ad usi di carattere privato comporta necessariamente - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal progetto - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</p> |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO | Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11. |
| 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 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> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione 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"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi ricade il solo edificio dell'ex asilo-nido, identificato con la sigla 'IP', come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. |

| | | | |
|---------------|---|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.4 | S.3 |
| 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). 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). Dal punto di vista delle problematiche idrauliche l'area è interessata da un battente idraulico medio di circa 2,90 ml (quota s.l.m. 38,26 ml). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 a terra siano suscettibili di determinare 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.</p> | | |

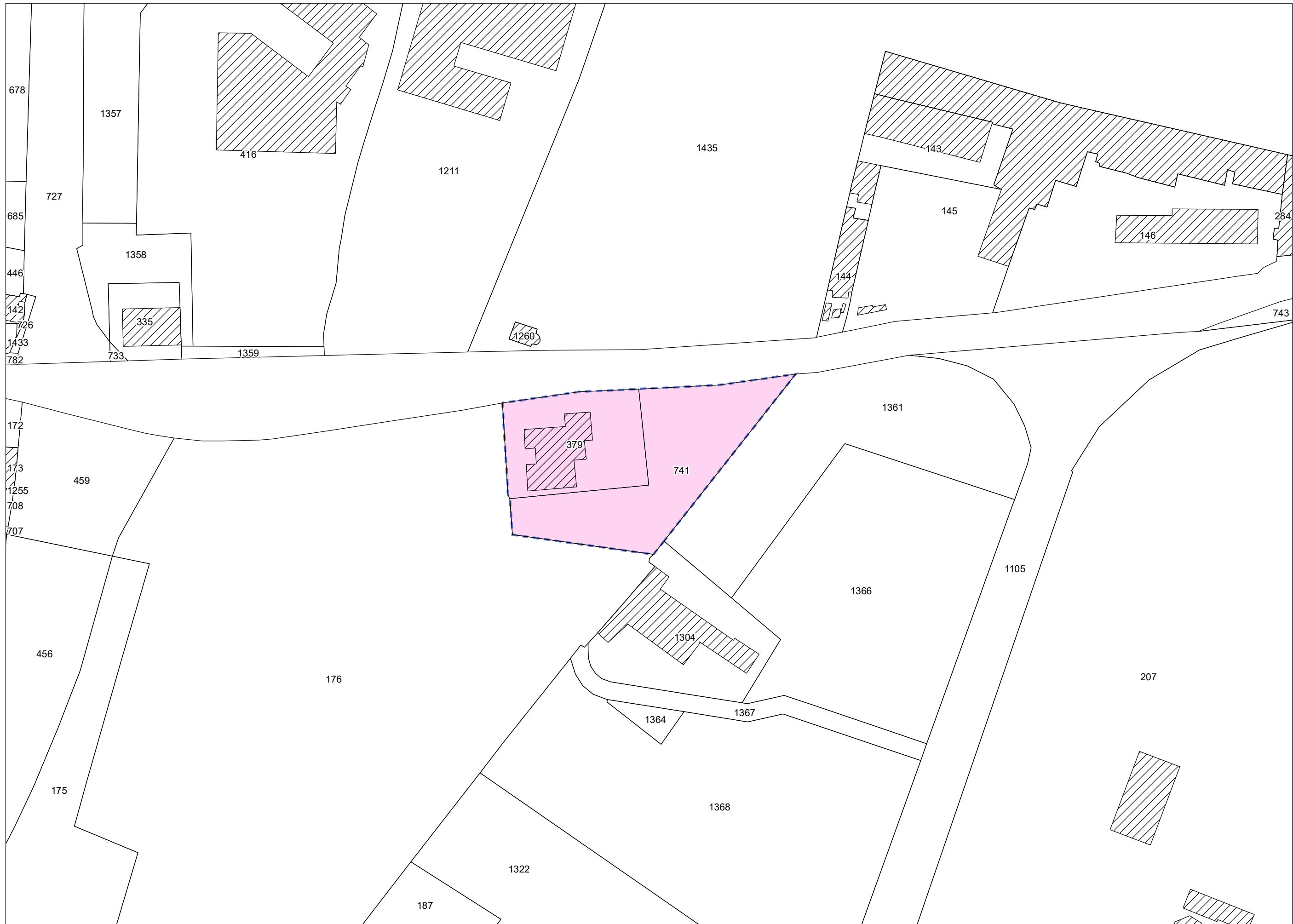
| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e 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 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edificio 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). |
|---|---|

| | |
|--|---|
| 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. 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.</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto |
|--------------------------------|---|

| | |
|---|--|
| DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE | <p>Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale l'immobile è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine identificati con la sigla 'IP' (art. 92, punto 2), ricadente in aree ad edificazione speciale per standard / aree per attrezzature di interesse comune 'esistenti' (art. 86).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, 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 della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - edificio esistente: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 101, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e non determinino incremento del numero di unità immobiliari. |
|---|--|





| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09f VIA DEL CONFINE</p> <p>INTEGRAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI STABILIMENTO PRODUTTIVO</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9</p> <p>attività produttive: mq 1.000 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 14 e 15. La distanza minima dell'edificio (o complesso edilizio) dai confini del lotto di pertinenza, anche nella configurazione ampliata, è fissata in ml 6,00, in coerenza con le disposizioni riferite ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Ampio stabilimento produttivo sito in Via del Confine, nel quale ha sede un'azienda capofila di un gruppo di imprese specializzate nella produzione di accessori metallici per l'alta moda.</p> <p>In posizione frontistante è presente un'area di circa 2.200 mq utilizzata come parcheggio privato pertinenziale a servizio delle attività aziendali.</p> | | <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 riqualificazione. 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</p> |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - integrazione funzionale dello stabilimento esistente, anche ai fini del rafforzamento della produzione qualificata e dei livelli occupazionali nel comparto produttivo scandiccese; - riqualificazione urbanistica del sito, con particolare riferimento alle parti poste in relazione con lo spazio pubblico. | | <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 9.550 circa</p> | | <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge e sono collocabili anche nella porzione di area di riqualificazione posta sul lato sud di Via del Confine.</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) aggiuntiva rispetto alle consistenze legittime esistenti: mq 1.000 - indice di copertura (IC), riferito alla porzione dell'area di riqualificazione posta sul lato nord di Via del Confine: max 50% - altezza degli edifici (Hmax): ml 13,00. <p>E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.</p> <p>La superficie edificabile (SE) aggiuntiva è da realizzarsi prioritariamente mediante addizione volumetrica in sopraelevazione. Una diversa soluzione planivolumetrica è ammissibile solo nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale (L.R. 41/2018, art. 11, comma 1).</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo). | | <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>L'intervento di integrazione funzionale dello stabilimento produttivo contribuisce alla riqualificazione dello spazio pubblico nell'area interessata. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni di edificio in ampliamento sono progettate in pieno coordinamento formale e funzionale con l'edificio esistente e garantiscono un adeguato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale; - la progettazione e realizzazione delle aree private poste in relazione visiva con lo spazio pubblico è qualitativamente connotata sotto il profilo degli assetti vegetazionali, dei materiali, degli arredi e delle dotazioni, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali. <p>L'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>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> <p>L'area di riqualificazione 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"> - aree con evidenze archeologiche (art. 47) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 48) - tracciati viari fondativi (art. 49) |
| | | | <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> <p>L'area di riqualificazione ricade in parte nei tessuti produttivi assoggettabili alla disciplina speciale denominata 'riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi' (art. 77)</p> |
| | | | <p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p> <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi il complesso produttivo esistente (Classe 13), un volume secondario (VS) ed 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.4 | S.3 |
| 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). 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 è interessata da un battente idraulico medio di 3,20 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). Per l'ipotesi di addizione volumetrica in sopraelevazione - trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di intervento sul patrimonio edilizio esistente - le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando la quota di sicurezza del piano di calpestio delle nuove consistenze edilizie rispetto al piano di campagna. Una diversa soluzione planivolumetrica è ammissibile solo nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale (L.R. 41/2018, art. 11, comma 1). 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> | | |

| | |
|---------------------|---|
| QUINQUENNALE | <p>seguinte disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio: tessuti produttivi saturi (art. 115); - area ineditata utilizzata come parcheggio privato pertinenziale: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119); - edifici esistenti (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 106. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume edificabile (VE). E' consentita l'installazione di strutture di rivestimento dell'involucro esterno dei fabbricati, al fine di migliorarne le qualità estetiche e/o prestazionali; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---------------------|---|

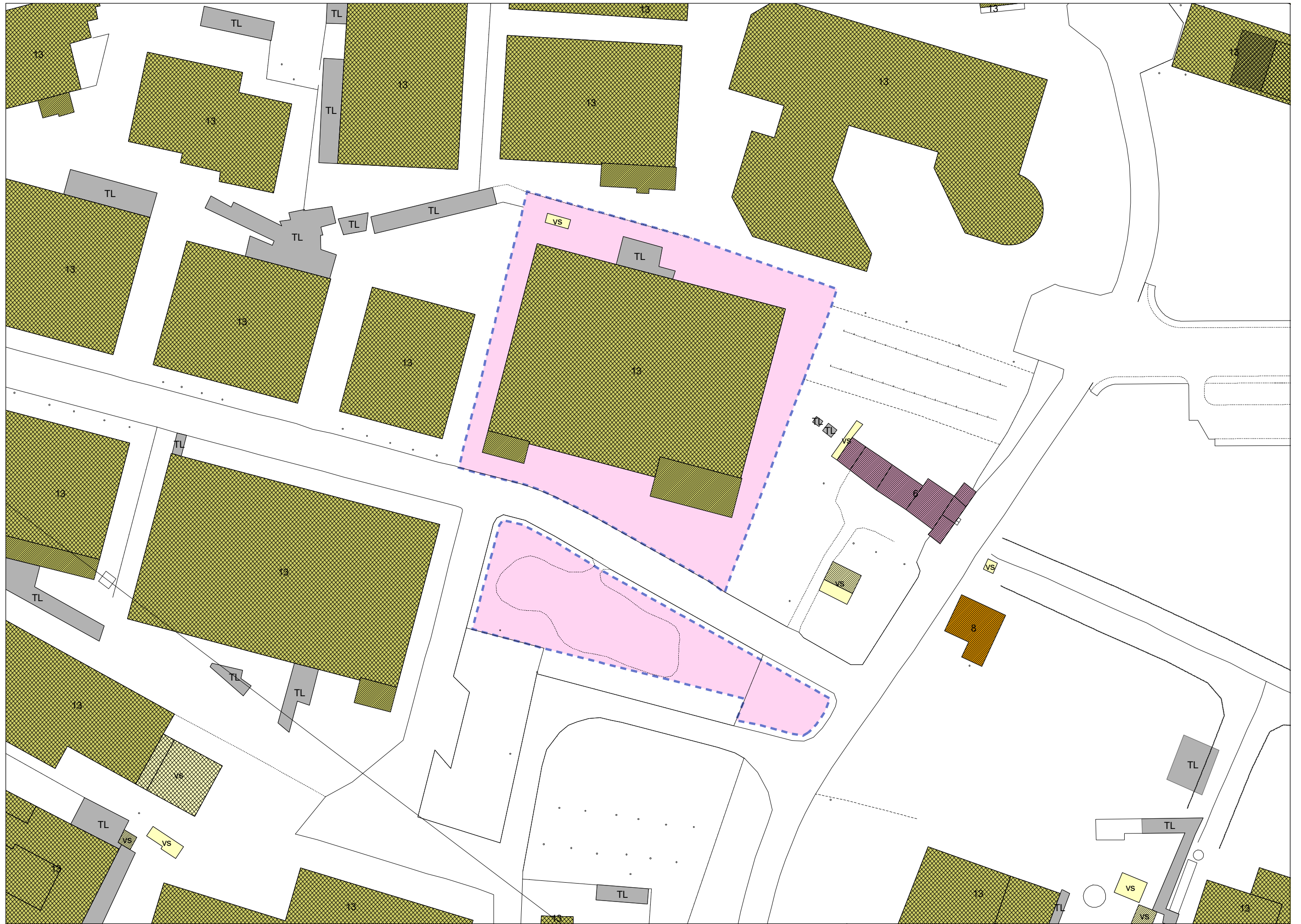
| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede di pertinenza del complesso edilizio esistente: tessuti produttivi saturi (art. 115); - area ineditata autonoma utilizzata come parcheggio privato pertinenziale: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119) - edificio oggetto di eventuale intervento di ampliamento/sopraelevazione e/o di riqualificazione funzionale (e/o nuovo edificio): Classe 13. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 106, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificabile (SE); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 109 e 110, rispettivamente riferite ai volumi secondari (VS) e ai manufatti a trasformabilità limitata. |
|---|---|

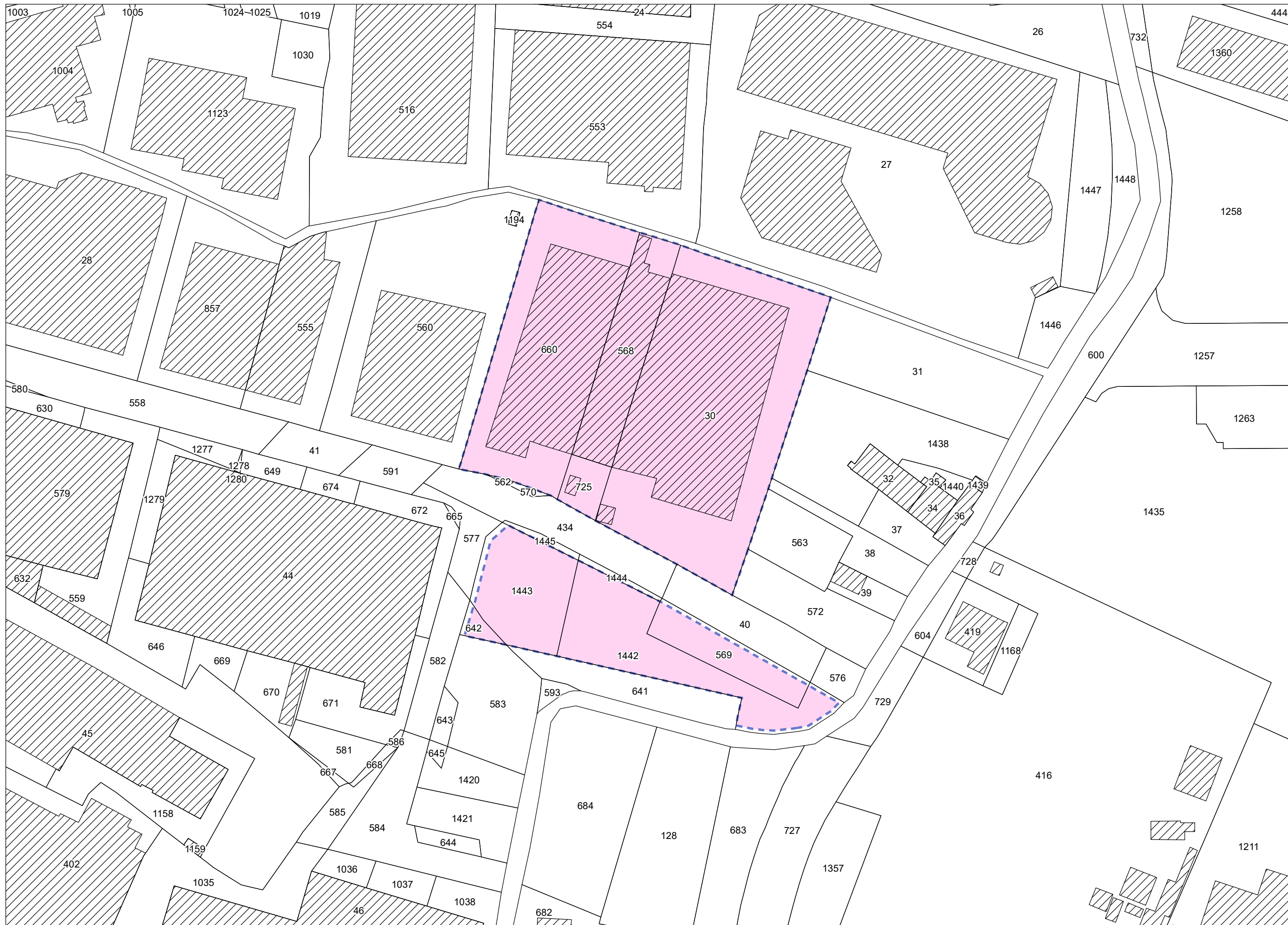
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), 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 ed all'art. 165, punto 3.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è subordinata alla verifica della necessità di esecuzione di eventuali opere di bonifica del sito, da effettuarsi attraverso le necessarie indagini ambientali preliminari.</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|--|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> |
|--------------------------------|--|

| | |
|---|---|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
|---|---|

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA NELLE MORE DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE | <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione - ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la</p> |
|--|--|

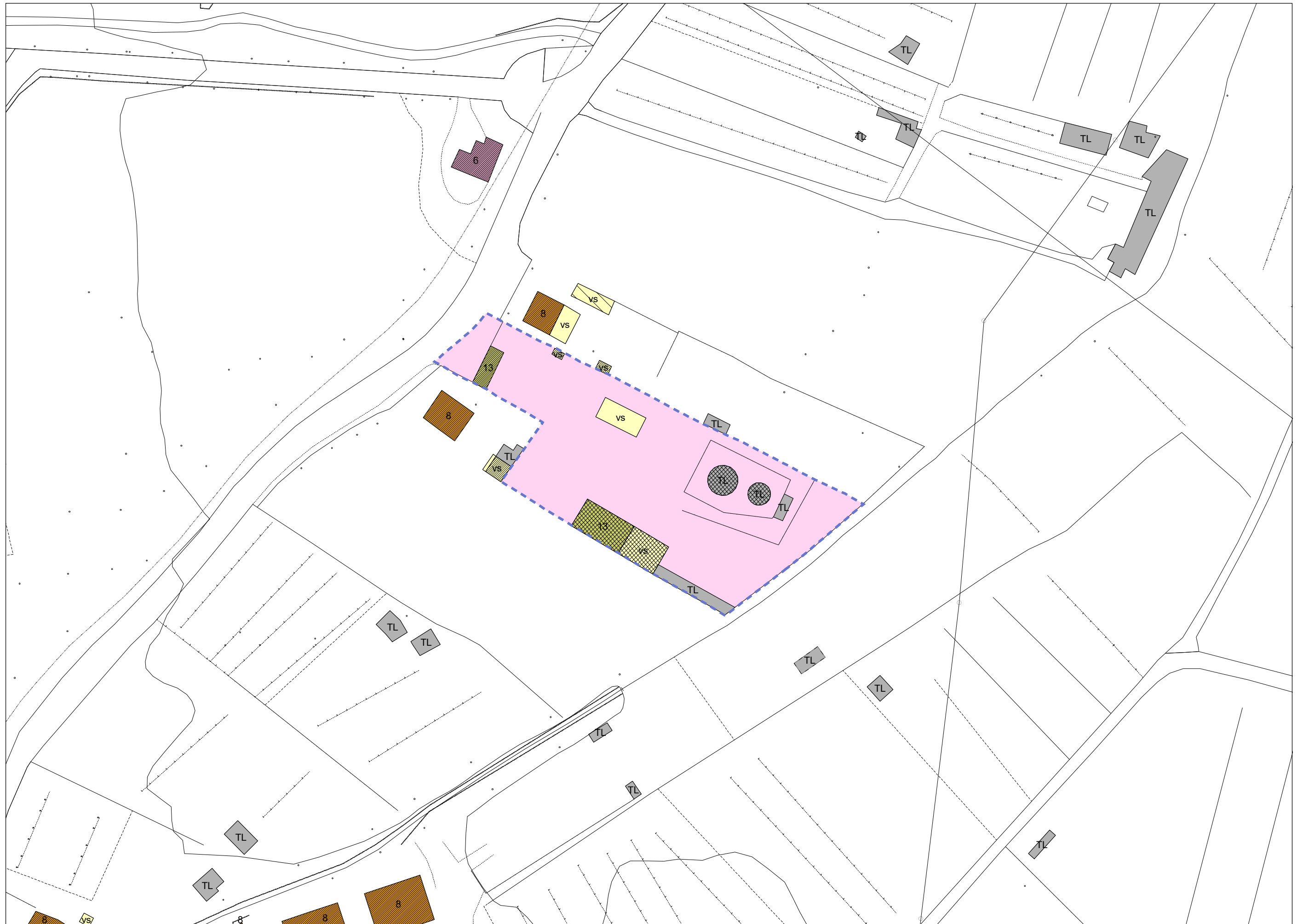


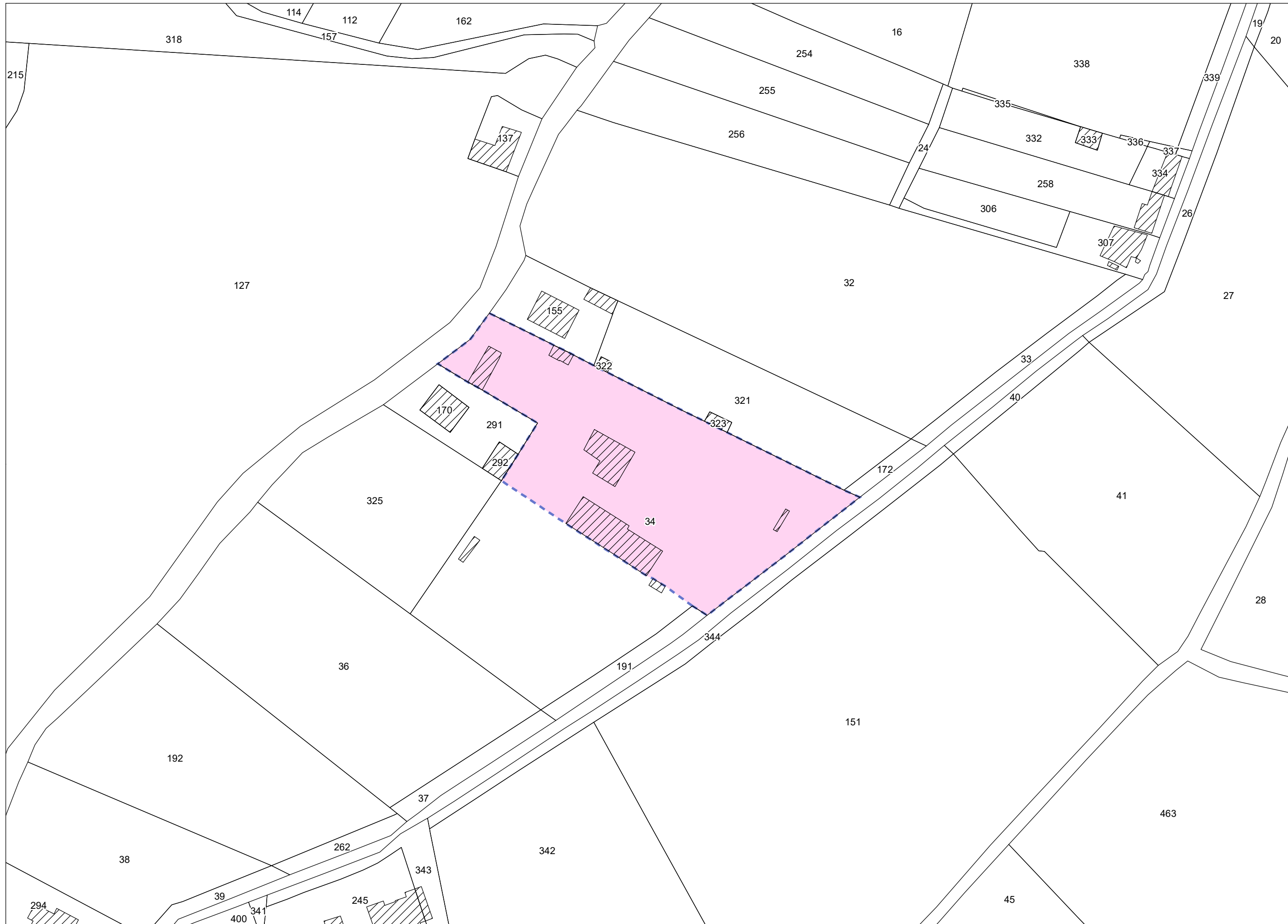


| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 10a RINALDI</p> <p>RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO CARBURANTI</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 10</p> <p>intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> | <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevede la contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione degli effetti ambientali e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso a specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi. <p><u>Ipotesi di intervento B</u></p> <p>A fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della dismissione dell'attività (o rilocalizzazione in altra sede), sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un edificio (o piccolo complesso edilizio) ad uso residenziale, collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda; - riqualificazione del resede di pertinenza a corredo del nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale, mediante una adeguata progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato. A tal fine il progetto è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi. <p>Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>L'area, sita a breve distanza dall'abitato di Rinaldi, in un contesto pedecollinare caratterizzato dall'emergenza architettonica di Villa Antinori e dal parco circostante, comprende il deposito carburanti della Società Petroli Firenze, che, in assenza di organici interventi di riordino e riqualificazione, costituisce elemento incongruo rispetto al contesto di riferimento.</p> | | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue la riorganizzazione funzionale e la riqualificazione complessiva dell'area, atte a favorire un migliore inserimento paesaggistico ed ambientale dell'insediamento, consentendo anche di optare per la sostituzione dell'attività insediata con una modesta edificazione integrativa ad uso residenziale ben inserita nel contesto di riferimento.</p> | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 4.800 circa</p> | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>La riorganizzazione funzionale e la riqualificazione complessiva dell'area è attuabile mediante sostituzione edilizia, parziale o totale, delle consistenze edilizie esistenti, secondo due alternative ipotesi di intervento.</p> <p><u>Ipotesi di intervento A</u></p> <p>Il volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione - con vincolo di destinazione per attività di deposito carburanti (con relativi uffici e spazi di corredo), senza distribuzione al pubblico - è pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) incrementato del 10%.</p> <p>Fermo restando il rispetto del dimensionamento massimo sopra indicato, è consentita la realizzazione di volumi tecnici e/o la collocazione di dotazioni impiantistiche funzionali ad una più efficace conduzione dell'attività insediata.</p> <p><u>Ipotesi di intervento B</u></p> <p>Il volume edificabile (VE) realizzabile in ricostruzione, ad esclusivi fini residenziali, è pari al volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), e non può comunque superare i 900 mc.</p> <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume edificato (VE) legittimo esistente alla data sopra indicata è determinato mediante perizia giurata.</p> | | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p><u>Ipotesi di intervento A</u></p> <p>A fronte della demolizione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti e del riordino e/o adeguamento delle installazioni impiantistiche presenti nell'area, è consentito un intervento di riorganizzazione e riqualificazione insediativa volto a migliorare la funzionalità dell'insediamento per lo svolgimento delle attività aziendali ed a favorire un più corretto inserimento paesaggistico ed ambientale del medesimo.</p> <p>A tal fine il progetto dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fatte salve eventuali limitazioni imposte Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, garantisce una corretta relazione planaltimetrica del costruito con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda; | | |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>Nell'<u>ipotesi di intervento A</u> il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della corretta conduzione dell'attività, atta ad evitare effetti ambientali non compatibili con il contesto; - del mantenimento della destinazione per attività di deposito carburanti (con relativi uffici e spazi di corredo), senza distribuzione al pubblico; - della completa esecuzione degli eventuali interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli effetti ambientali previsti dal progetto. <p>L'<u>ipotesi di intervento B</u> comporta il rispetto delle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo edificio (o piccolo complesso edilizio) può ospitare al massimo n. 4 unità immobiliari residenziali; - l'utilizzazione dell'area a fini residenziali è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari; - il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo sono subordinati alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della dismissione in loco dell'attività di deposito carburanti (con eventuale rilocalizzazione in altra sede). | | |
| <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER 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>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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese eventuali opere di adeguamento fognario.</p> | | |

| | | | |
|---|--|----------------|---------|
| 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 Regolamento Urbanistico. Non si segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili all'area di riqualificazione di cui trattasi. | | |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade in piccola parte negli ambiti perfluviali di cui all'art. 55. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (49) - parchi storici e giardini formali (art. 57) - boschi densi (art. 59) - aree di protezione storico ambientale (art. 63) | | |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al | | |
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è compreso un edificio di Classe 13, con il corredo di alcuni volumi secondari (VS) e di manufatti a trasformabilità limitata (TL). Tali consistenze sono individuate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.4 - I.3 - I2 | S.3 |
| 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). 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 15 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio a livello esecutivo che possa supportare adeguatamente il progetto 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 buona parte in pericolosità idraulica 'molto elevata' I.4, ed è interessata da un battente idraulico medio di circa 15 cm (quota s.l.m.: 48,45). Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 a terra siano suscettibili di determinare 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.</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 riferito all'ipotesi di intervento A è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata all'obbligo di realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), g), h), i), j), k), nonché all'art. 35. L'elaborazione del progetto riferito all'ipotesi di intervento B è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata all'obbligo di realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), g), h), i), j), k), nonché all'art. 35. |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (o stipula di convenzione in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico). |
| 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 della presente scheda, ovvero, ricorrendone i presupposti, la stipula della convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - resede di pertinenza del deposito carburanti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136); - edifici e manufatti esistenti: gli interventi - volti al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento - non possono eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'. |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: <u>Ipotesi di intervento A:</u> - area di sedime e spazi pertinenziali del deposito carburanti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136), con vincolo di destinazione di area per attività di deposito carburanti (con relativi uffici e spazi di corredo), senza distribuzione al pubblico; - edificio o complesso edilizio derivante dall'intervento di riqualificazione: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109. <u>Ipotesi di intervento B:</u> - area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova edificazione residenziale: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136); - nuovo edificio (o piccolo 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 volume edificato (VE) o del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |





| | | |
|---|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 11a S. MARIA A MARCIOLA</p> <p>RISTORANTE "FIORE"</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 11</p> <p>intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> |
| DESCRIZIONE | L'area, collocata all'interno del nucleo rurale collinare di S. Maria a Marciola, comprende il ristorante, il giardino di pertinenza, l'area a parcheggio frontistante. Ricadono nell'area numerosi manufatti, ivi comprese consistenze incongrue legittimate mediante condono edilizio. | |
| FINALITA' | L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera; - eliminazione o riconfigurazione delle consistenze di origine abusiva e dei manufatti di scarsa qualità dal punto di vista estetico o prestazionale, nel quadro di una riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area. | |
| SUPERFICIE FONDIARIA | SF = mq 9.800 circa | |
| DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Nel quadro di un intervento (parziale o totale) di riorganizzazione funzionale del complesso edilizio è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero del volume edificato (VE) legittimo esistente dei volumi secondari (VS) e dei manufatti a trasformabilità limitata (TL), anche con trasformazione di superfici accessorie (SA) in superfici utili (SU); - ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva a parità di volume edificato (VE) degli edifici di Classe 10 e 15; - incremento/i volumetrico/i <i>una tantum</i>, fino ad un massimo del 10% della superficie edificata (SE) legittima complessiva esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006). <p>Ove gli incrementi volumetrici <i>una tantum</i> siano proposti in forma di addizioni volumetriche, essi sono consentiti solo ove pienamente compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici preesistenti.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristorante); - ospitalità extralberghiera, come definita dall'art. 5 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. <p>Il complesso edilizio può altresì ospitare locali di abitazione per i gestori dell'attività.</p> | |
| DISPOSIZIONI GENERALI | <p>A fronte dell'eliminazione (o della riconfigurazione) di manufatti incongrui e consistenze di origine abusiva, l'attività in atto può essere consolidata attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comprendente incrementi volumetrici <i>una tantum</i> nei limiti dimensionali sopra specificati.</p> <p>Il progetto garantisce un corretto inserimento delle nuove consistenze edilizie nel contesto di riferimento, delineando un assetto planivolumetrico equilibrato ed unitario, coordinando tipologie, materiali e finiture degli edifici, e definendo una sistemazione qualitativa del giardino di pertinenza del pubblico esercizio. A tal fine il progetto è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi.</p> | |

| | |
|---|---|
| OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO | <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 riqualificazione. 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.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'abitato di S. Maria a Marciola.</p> |
| DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO | <p>Le dotazioni di parcheggio ad uso privato devono essere valutate sulla base di una simulazione del fabbisogno in situazioni di massima capienza dell'esercizio. Il dimensionamento deve essere in grado di ridurre al minimo il coinvolgimento degli spazi pubblici adiacenti e di scongiurare in tal modo situazioni di intralcio alla circolazione. Tali dotazioni non possono comunque risultare inferiori a quelle stabilite dagli artt. 11 e 12 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Anche in considerazione della morfologia del sito, all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse interrato. Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.</p> |
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>L'area di intervento ricade in parte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965; - nei 'territori coperti da foreste e da boschi', soggetti a tutela paesaggistica per legge; - nelle 'zone di interesse archeologico' soggette a tutela paesaggistica per legge. <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3, 8 e 9 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'intervento di cui trattasi.</p> |
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione è in parte interessata dai 'boschi densi' di cui all'art. 59.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali' (art. 62) |
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 10 e 15, alcuni volumi secondari (VS), nonché numerosi edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL). Tali consistenze sono evidenziate 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 progettazione preliminare, è necessario condurre approfondimenti specifici per la caratterizzazione del substrato non rigido e fratturato che caratterizza la zona di intervento in ordine alla eventuale possibilità di generazione di 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, legato alle sistemazioni esterne ed alle eventuali modifiche morfologiche del piano di campagna che ne dovessero derivare, che prevenga l'eventuale insorgenza di fenomeni di dilavamento e/o di erosione nelle aree adiacenti (Fi.2) Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> | | |

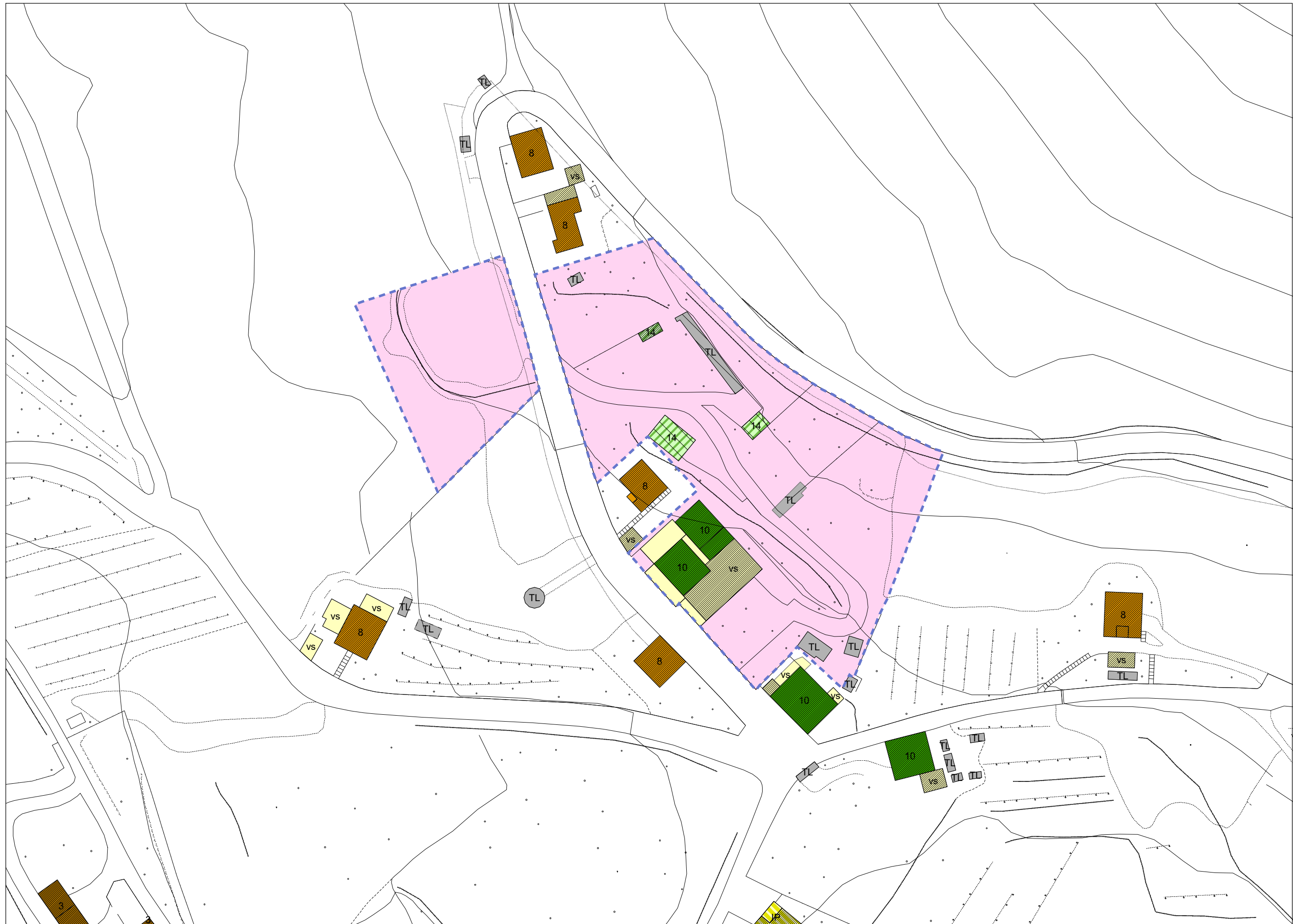
| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'esercizio, giardino di pertinenza e area di parcheggio pertinenziale per la clientela: tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138). E' comunque prescritto il mantenimento della destinazione d'uso del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda; - edifici esistenti ristrutturati, ampliati e/o riconfigurati, ivi comprese le nuove consistenze ricavate con l'intervento di riorganizzazione funzionale: Classe 10. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 103, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS); - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) residui (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---|--|

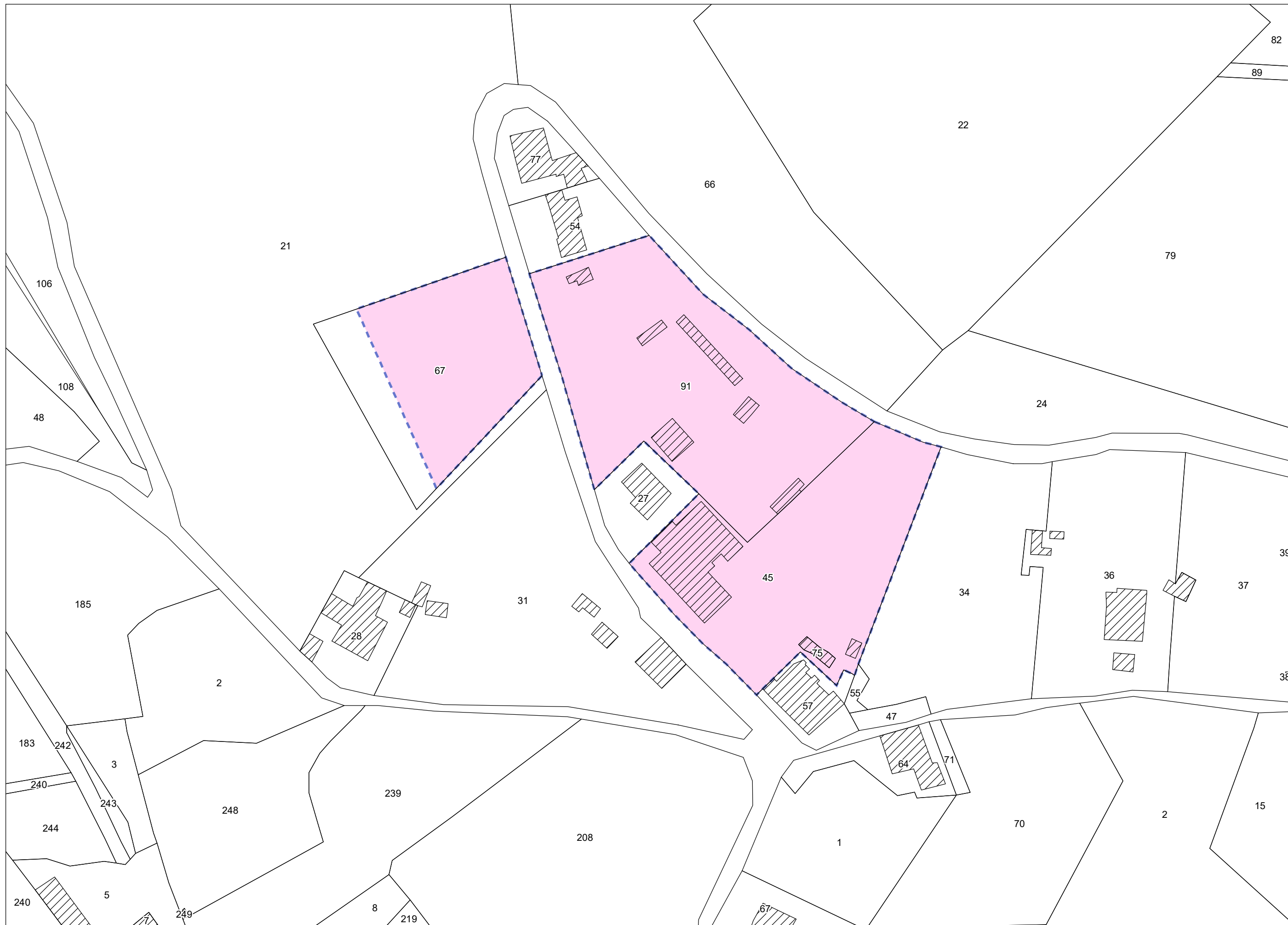
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</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 prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j).</p> |
|--|---|

| | |
|--------------------------------|--|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> |
|--------------------------------|--|

| | |
|---|---|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
|---|---|

| | |
|---|--|
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione - ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, il rilascio del titolo edilizio - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'esercizio, giardino di pertinenza e area di parcheggio pertinenziale per la clientela: tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138); - edifici esistenti (Classe 10 e Classe 15): si applicano rispettivamente le disposizioni di cui agli artt. 103 e 108, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---|--|





| | | |
|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12a</p> <p>EX SCUOLA ELEMENTARE S. MICHELE A TORRI</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 12 intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> <hr/> <p>riconversione attrezzature pubbliche (SE esistente: mq 500)</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>L'area, collocata in zona collinare lungo la S.P. n. 98 "di Scandicci" in località S. Michele a Torri, comprende l'ex Scuola Elementare della frazione (da tempo dismessa), il circostante giardino, l'attiguo ambulatorio medico.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dei due immobili e relative pertinenze da parte dell'Amm./ne Comunale; - riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area, con eliminazione del degrado dovuto al disuso; - ristrutturazione o completa riconfigurazione del complesso edilizio e suo riutilizzo per fini abitativi (favorendo prioritariamente il radicamento e/o il reinsediamento di nuclei familiari originari del luogo) o per attività integrative dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare. | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 1.600 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Oltre al riutilizzo della volumetria esistente è consentito un incremento volumetrico <i>una tantum</i>, pari ad un massimo del 10% del volume edificato (VE) legittimamente esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006).</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili); - ospitalità extralberghiera, come definita dall'art. 5 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. <p>Il bando pubblico per l'alienazione del complesso edilizio può stabilire preventivamente la/e destinazione/i ammessa/e tra quelle sopra specificate.</p> | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>L'attuazione delle previsioni contenute nella presente scheda è subordinata all'alienazione del complesso edilizio da parte dell'Amm./ne Comunale, secondo i procedimenti di legge, fermo restando il rispetto delle finalità sopra specificate. Ove l'Amm./ne Comunale intenda procedere all'assegnazione di singole porzioni del complesso edilizio, il bando pubblico può contenere uno schema planimetrico di ripartizione, da intendersi vincolante per il successivo progetto.</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (con eventuale contestuale realizzazione di addizione volumetrica), ovvero di sostituzione edilizia parziale o totale delle consistenze legittime esistenti, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>In caso di destinazione residenziale l'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n. 6 unità immobiliari.</p> <p>L'incremento volumetrico <i>una tantum</i> previsto dalla presente scheda può essere realizzato in forma di addizioni volumetriche, unitamente ad opere di ristrutturazione edilizia conservativa del complesso edilizio, come sopra specificato, ovvero può essere compreso nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia.</p> <p>Ove l'incremento volumetrico <i>una tantum</i> sia proposto in forma di addizioni volumetriche esso è consentito solo ove pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'/degli edificio/i preesistente/i.</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 (con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi) al fine di garantire la massima coerenza del complesso edilizio recuperato o ricostruito e della sua area di pertinenza con il contesto collinare di riferimento.</p> <p>Sono comunque fatte salve le competenze della Città Metropolitana per gli interventi da eseguirsi nella parte dell'area di riqualificazione ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>La trasformazione della ex scuola elementare e dell'ambulatorio medico in edifici adibiti ad usi di carattere privato comporta necessariamente - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal progetto - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</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. Le eventuali dotazioni di parcheggio aggiuntive - dovute in caso di insediamento di uno o più esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (trattoria, ristorante, bar) - sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12.</p> <p>All'interno del perimetro dell'area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate. Gli interventi devono comunque garantire un corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista funzionale che da quello paesaggistico.</p> |
| <p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> | <p>L'intervento comporta, a cura del soggetto attuatore, la ricollocazione dell'ambulatorio medico (attualmente presente nel complesso edilizio di cui è prevista l'alienazione) in altra localizzazione idonea per una agevole fruizione da parte degli abitanti della frazione.</p> <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di altri interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di riqualificazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnala la riqualificazione della piazzetta della frazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione. |
| <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> | <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p> |

| | |
|---|---|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 63.</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) - pertinenze paesistiche (art. 57) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) |
|---|---|

| | |
|----------------------------|---|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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.1 | S.2 |
| FATTIBILITA' | Fg.3 | Fi.2 | Fs.2 |
| | <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. L'eventuale realizzazione di parcheggi interrati impone una preventiva verifica geologica e geotecnica specificamente finalizzata a valutare la compatibilità degli scavi con la stabilità degli edifici esistenti eventualmente conservati (Fg.3). Relativamente alle problematiche sismiche l'area oggetto di intervento ricade sul substrato rigido ("bedrock" sismico) per il quale non sono attesi fenomeni di amplificazione sismica (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, legato alle sistemazioni esterne ed alle eventuali modifiche morfologiche del piano di campagna che ne dovessero derivare, che prevenga l'eventuale insorgenza di fenomeni di dilavamento e/o di erosione 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.</p> | | |

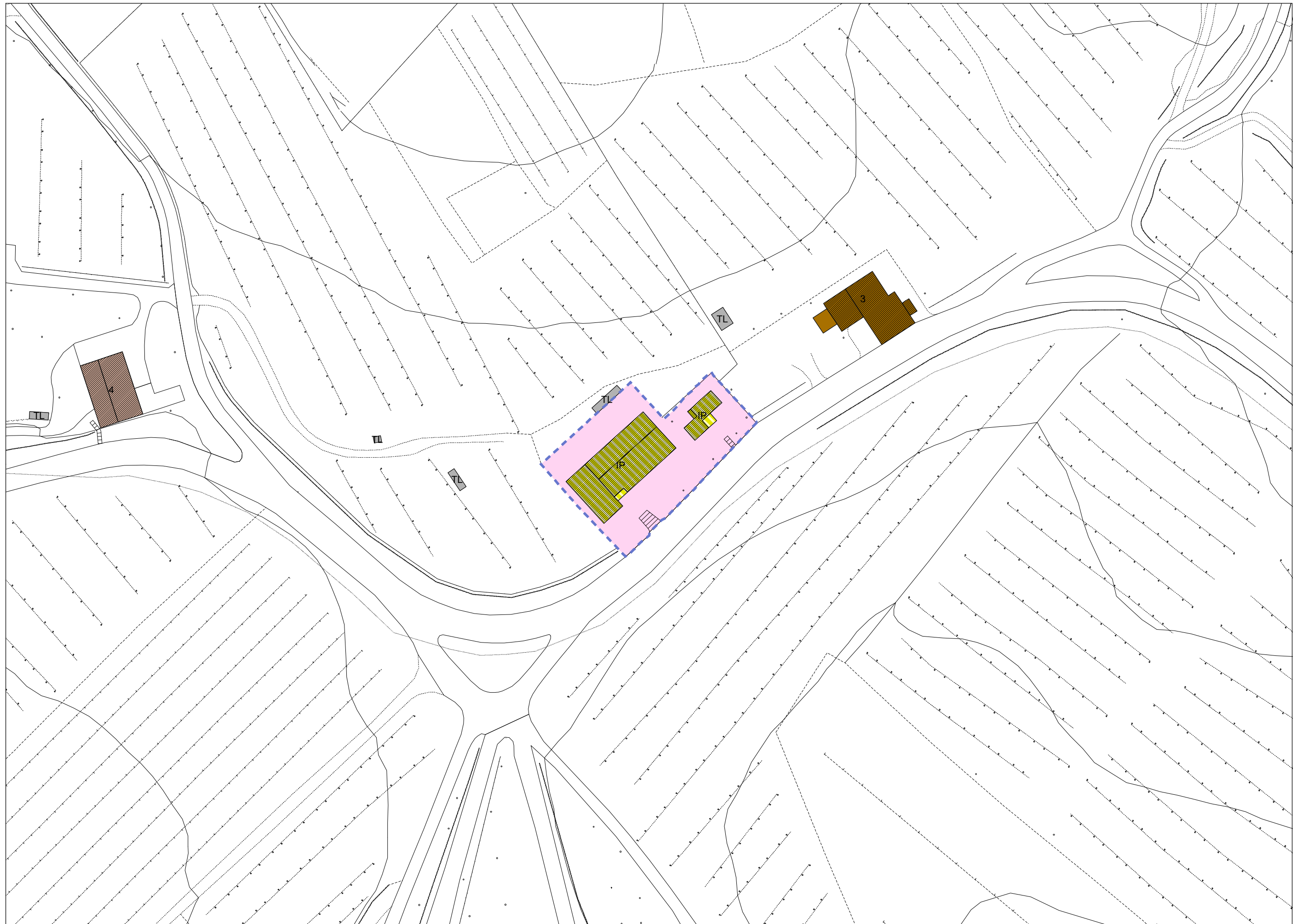
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</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 prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), g), h), i), j).</p> |
|--|---|

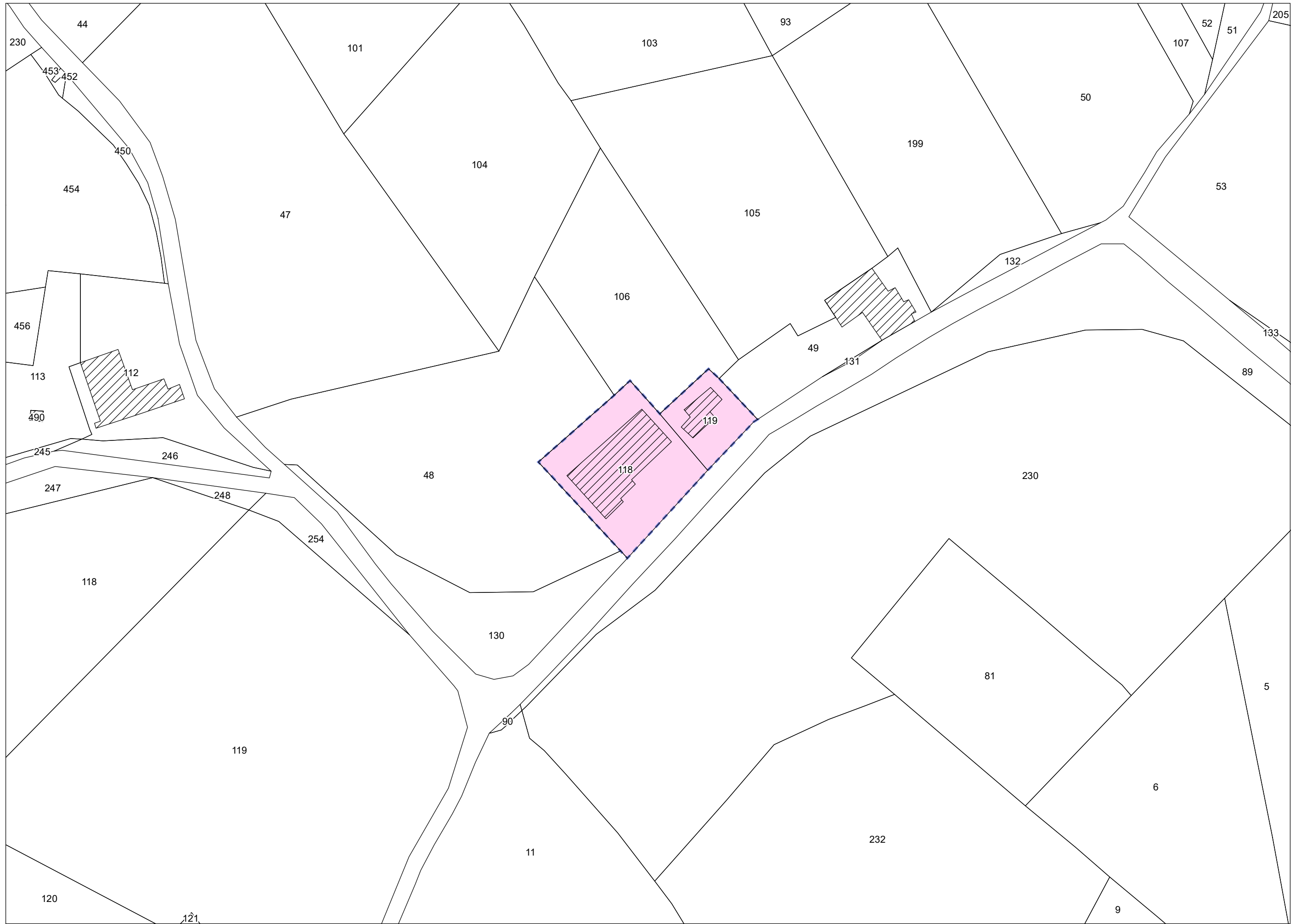
| | |
|--------------------------------|--|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | <p>Progetto Unitario convenzionato.</p> <p>In alternativa - previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, sulla proposta progettuale pervenuta, e verificato, su specifico parere del Settore Opere Pubbliche, che non si rende necessaria la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico - è consentita la realizzazione delle previsioni di cui alla presente scheda mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> |
|--------------------------------|--|

| | |
|---|---|
| ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE | Consiglio Comunale, nell'ipotesi di Progetto Unitario convenzionato |
|---|---|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE | <p>Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale il complesso edilizio è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine identificati con la sigla 'IP' (art. 92, punto 2).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta la stipula della convenzione - ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda - e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime degli edifici e relativa area di pertinenza edilizia: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147); - edifici esistenti: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 101, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e non determinino incremento del numero di unità immobiliari. |
|---|---|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime degli edifici e relativa area di pertinenza edilizia: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147); - nuovo/i edificio/i (o edifici recuperati ed ampliati a seguito degli interventi di riqualificazione): Classe 7. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 100, a condizione che non comportino incrementi di volume edificato (VE) e/o del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |
|---|---|





| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12b*</p> <p>AREA EX CENTRO ZOOTECNICO "LE PALLE"</p> | | <p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 12</p> <p>residenza: mq 6.900 SE</p> | <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> <p>Previo Piano di Recupero è ammessa la demolizione delle consistenze edilizie prive di valore storico o testimoniale e la realizzazione - nel rispetto dei limiti dimensionali sopra specificati - di un insediamento residenziale a bassa densità corredato da ampie aree a destinazione pubblica. Il Piano di Recupero garantisce un corretto inserimento del nuovo insediamento nel contesto di riferimento, delineando un assetto planivolumetrico equilibrato ed unitario, coordinando tipologie, materiali e finiture degli edifici, e definendo una sistemazione qualitativa delle aree verdi e degli spazi pubblici o ad uso pubblico.</p> <p>Il Piano di Recupero è corredato da elaborati di analisi dell'edificato e degli assetti esistenti, che individuino eventuali elementi meritevoli di conservazione e riuso, fermi restando i limiti di intervento dettati dall'art. 96 per l'edificio colonico di Classe 3.</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>Area situata in prossimità dell'abitato di San Vincenzo a Torri, in località "Le Palle", delimitata a sud dalla S.P. n. 12 'Empolese' e circondata a nord dalle aree agricole delle pendici collinari meridionali.</p> <p>Prima degli interventi di parziale demolizione eseguiti nell'anno 2009 il sito si presentava in condizioni di avanzato degrado, dovuto all'abbandono delle attività zootecniche originariamente insediate ed al precario stato di conservazione delle consistenze edilizie preesistenti (parte delle quali costituite da manufatti eterogenei e/o incongrui).</p> <p>E' compresa nell'area una casa colonica in stato di abbandono. Al momento della dismissione era presente anche un fabbricato risalente agli anni '60 adibito ad abitazione del fattore, successivamente demolito.</p> | | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari.</p> <p>E' prescritto l'adeguamento della S.P. n. 12 'Empolese' del punto di intersezione con la Via del Poggio, al fine di evitare pericoli e/o intralci alla circolazione nelle manovre di accesso da e verso il nuovo insediamento residenziale.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano di Recupero ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico - interne e/o esterne all'area di riqualificazione - 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. |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità corredato da ampie aree a destinazione pubblica; - eliminazione delle residue situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e paesaggistico; - realizzazione di opere e attrezzature pubbliche o ad uso pubblico a beneficio del nuovo insediamento e dell'abitato di S. Vincenzo a Torri. | | <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 riqualificazione.</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 le attrezzature pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi all'eventuale acquisizione mediante procedura espropriativa da parte dell'Amm./ne Comunale delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di interesse pubblico esterne all'area di riqualificazione, secondo quanto previsto dalla convenzione correlata al Piano di Recupero. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di riqualificazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute 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 permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p> |
| <p>SUPERFICIE TERRITORIALE</p> | <p>ST = mq 35.700 circa</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>Le eventuali dotazioni aggiuntive di parcheggio (dovute in caso di presenza di commercio al dettaglio e/o di attività ad esso assimilate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 12.</p> |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Il dimensionamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è determinato in ragione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dalla previgente strumentazione urbanistica (0,5 mc/mq).</p> <p>La volumetria massima ammissibile, ricavata dall'applicazione dell'indice sopra indicato, è da intendersi comprensiva dell'edificio colonico (Classe 3), del quale è prescritta la conservazione. Non rileva viceversa ai fini del dimensionamento la conservazione ed il riuso (per impianti tecnologici o altre funzioni a servizio del nuovo insediamento) di elementi caratterizzanti l'ex centro zootecnico, quali i vecchi silos in muratura.</p> | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività private di servizio di interesse collettivo o generale (strutture per l'infanzia) - commercio al dettaglio ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, preferibilmente orientate alla promozione e commercializzazione di prodotti tipici locali. | | |

| | |
|---|---|
| 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"> - spazi di verde pubblico collocati all'interno dell'area di riqualificazione, con funzioni di arredo urbano, in particolare nella fascia di terreno prospiciente la S.P. n. 12, nella misura minima di mq 3.000; - spazi per parcheggio pubblico (o ad uso pubblico), nella misura minima di mq 1.000; - eventuali adeguamenti viari, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali. <p>Può altresì essere posta a carico dell'intervento di riqualificazione di cui trattasi la realizzazione di interventi di interesse pubblico ad integrazione delle dotazioni della frazione di S. Vincenzo a Torri, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.</p> <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> |
|---|---|

| | |
|--|--|
| DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI | <p>L'area ricade in minima parte nella fascia adiacente il torrente Pesa, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>Nella porzione di area di cui sopra 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 di segnalano specifiche prescrizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale riferibili alla porzione dell'area di riqualificazione sopra indicata.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale:</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) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) |
|---|--|

| | |
|----------------------------|--|
| DISCIPLINE SPECIALI | <p>L'area di trasformazione di cui trattasi è in parte interessata dalla vegetazione ripariale di cui all'art. 70.</p> |
|----------------------------|--|

| | |
|--|--|
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | <p>Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3 e un volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. Altre consistenze presenti in precedenza risultano oggi demolite.</p> |
|--|--|

| | | | |
|--|-----------|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.1 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.2 | Fs.3 |
| <p>Per la fattibilità del Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n. 51 del 07.04.2009 si rinvia alla relazione geologica allegata allo strumento attuativo. In caso di elaborazione di un nuovo Piano di Recupero in variante si applicano le seguenti</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, già a livello di piano attuativo, 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). 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 una piccola porzione dell'estremità occidentale all'interno della zona di rispetto di pozzi ad uso acquedottistico.</p> | | | |

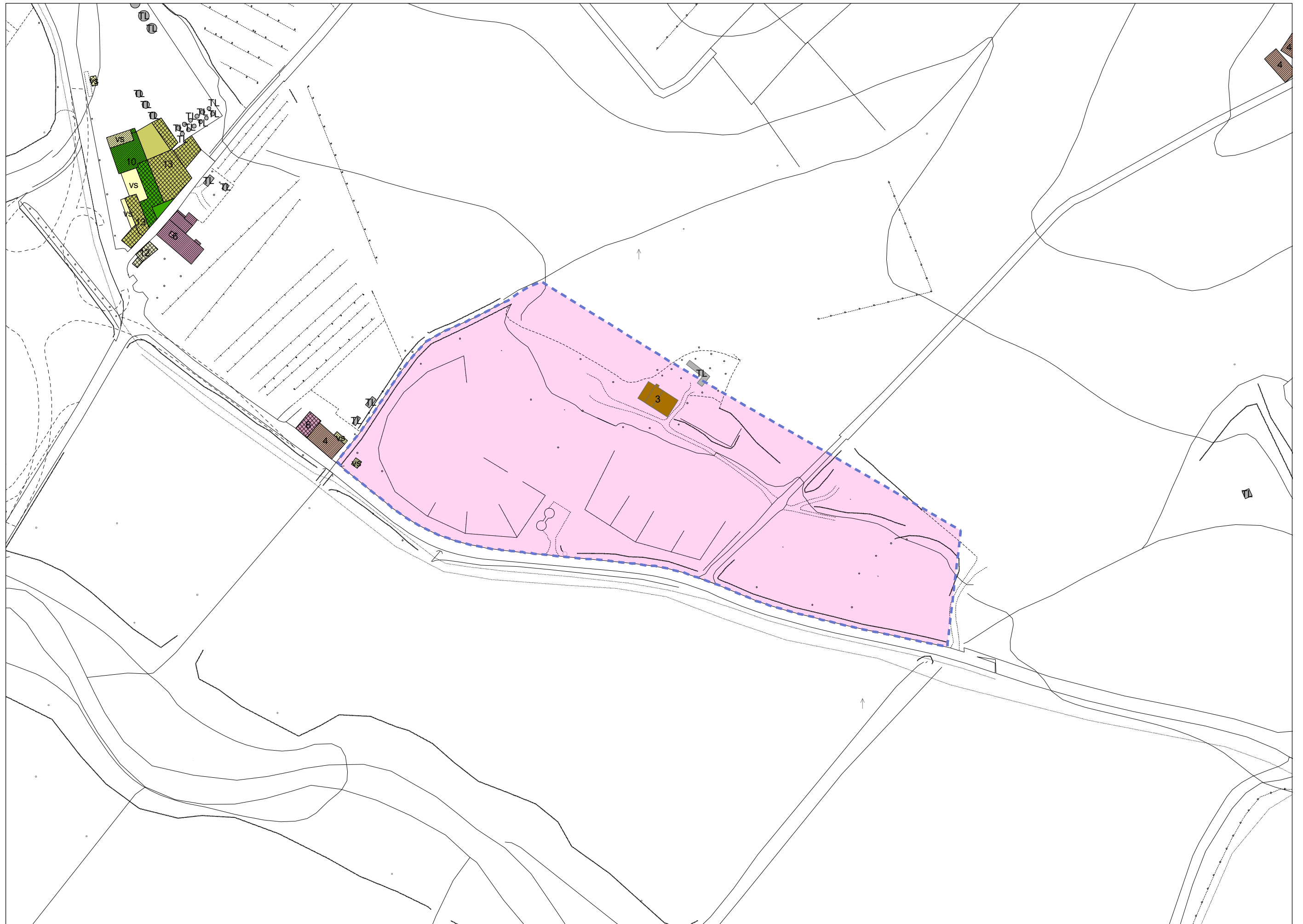
| | |
|--|---|
| PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI | <p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo.</p> <p>L'elaborazione del Piano di Recupero - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), b), e), f), h), i), j), nonché all'art. 35 e all'art. 36, punto 3.</p> |
|--|---|

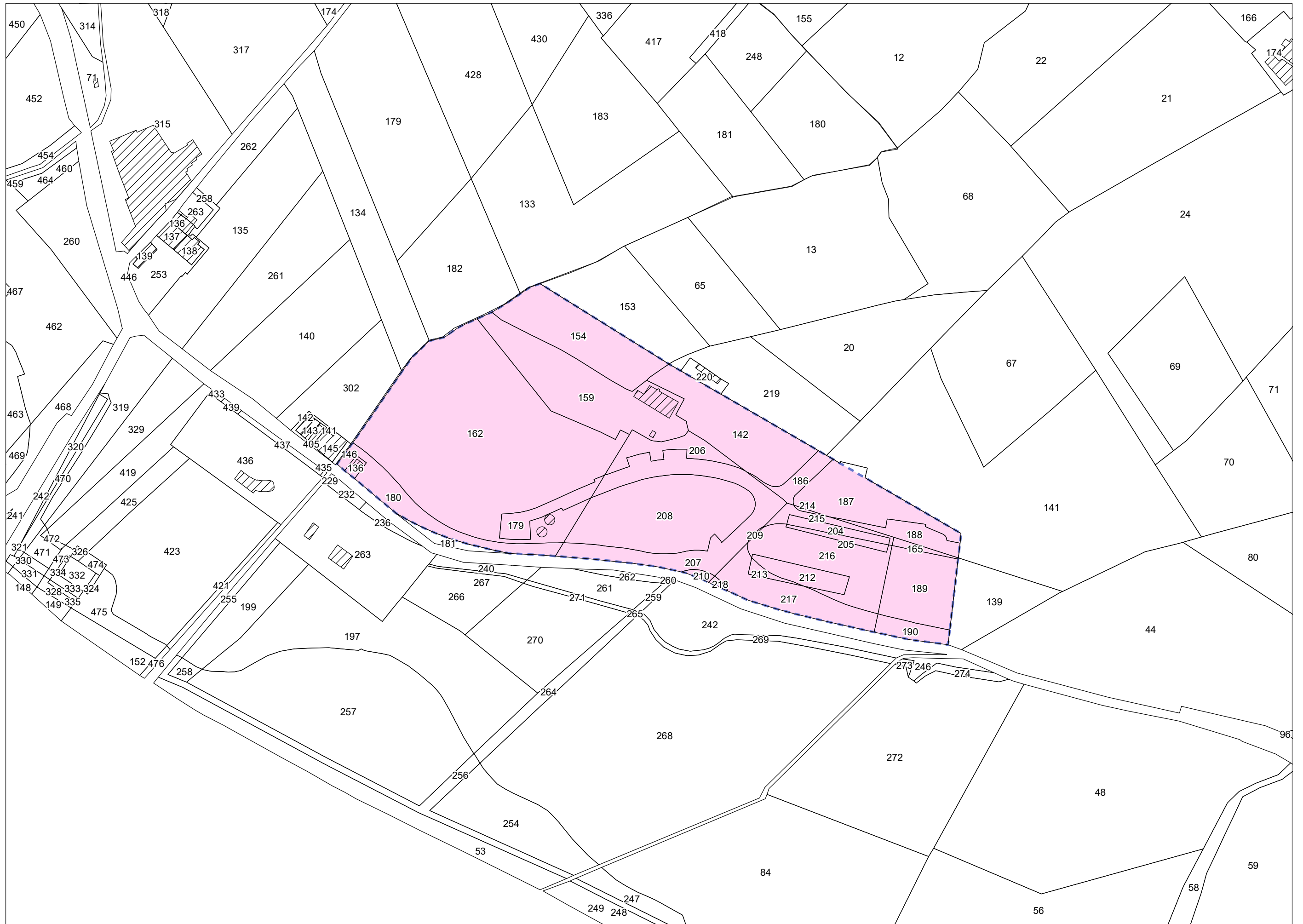
| | |
|--------------------------------|---|
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Piano di Recupero di iniziativa privata |
|--------------------------------|---|

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

| | |
|-------------|--|
| NOTE | <p>Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. per la riqualificazione urbanistica dell'ex centro zootecnico "Le Pallo" in località S. Vincenzo a Torri, approvata con Deliberazione C.C. n. 193 del 22.10.2002, ulteriormente integrata dalle disposizioni contenute nel primo e secondo Regolamento Urbanistico, recepite nella presente scheda.</p> <p>Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n. 51 del 07.04.2009.</p> <p>Convenzione con la Provincia di Firenze (per modifica di tracciato della S.P. n. 12 'Empolese') stipulata in data 26.03.2009. Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero stipulata in data 17.02.2012, e successivo atto integrativo per la disciplina del regime dei suoli sottoscritto in data 12.02.2016.</p> <p>Permessi di costruire: n. 235/2016 (opere di urbanizzazione), rilasciato in data 27.06.2016; n. 246/2016 (n. 2 edifici residenziali), rilasciato in data 15.07.2016.</p> |
|-------------|--|

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- Via del Poggio e viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);- parcheggi pubblici, verde pubblico e altri spazi ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);- aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici residenziali (edifici di nuova edificazione o riconfigurati dal Piano di Recupero): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113);- area di pertinenza dell'edificio colonico di Classe 3: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147);- edifici di nuova edificazione o riconfigurati dal Piano di Recupero: 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 utile (SU);- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). |
|---|---|



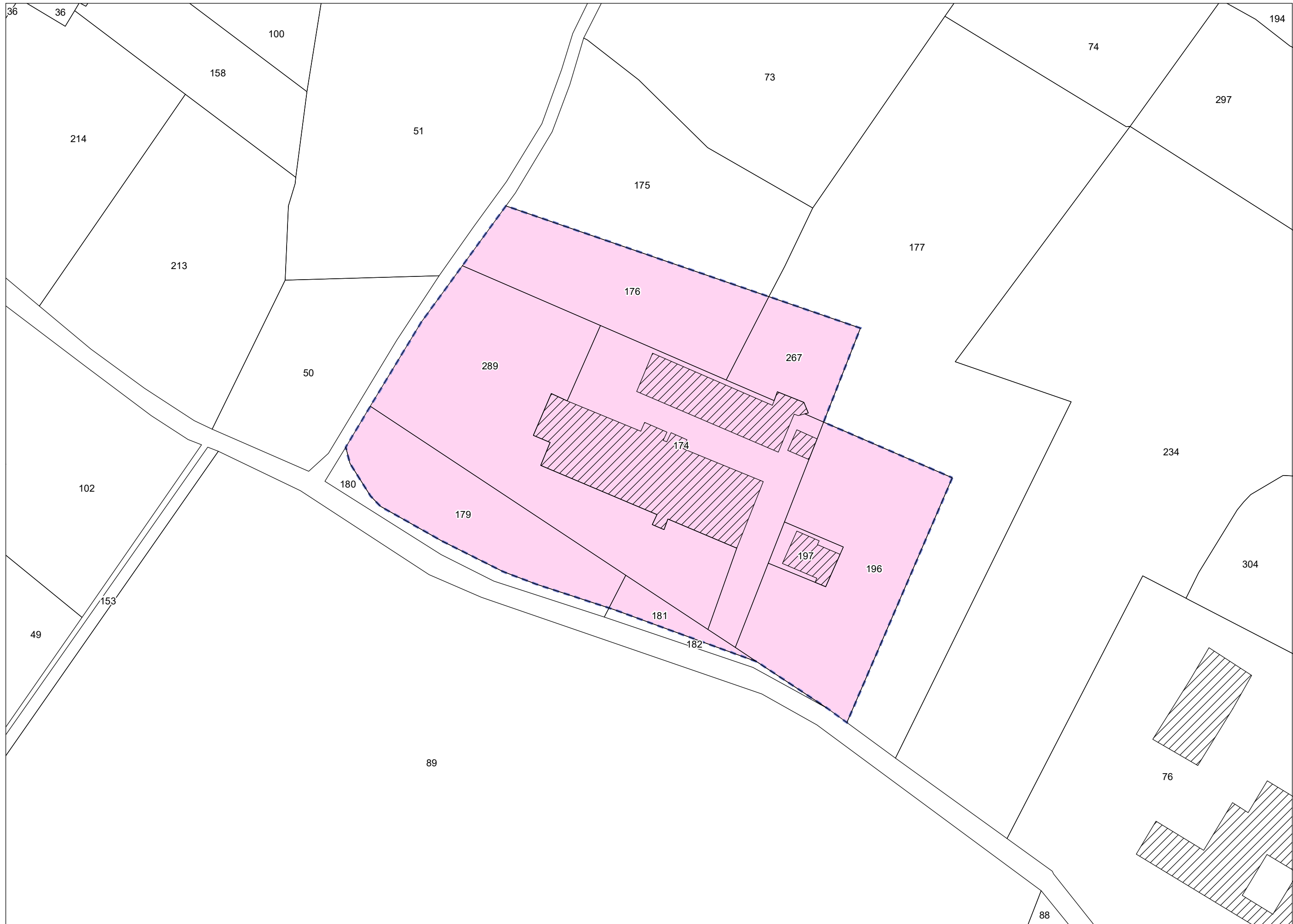


| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12c VIA EMPOLESE</p> <p>INTEGRAZIONE DI STABILIMENTO PRODUTTIVO LEGATO ALLA PRODUZIONE AGRICOLA</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 12 intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> | | <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <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>In particolare la progettazione delle sistemazioni a verde ad uso privato, mediante messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone e/o tipiche dei luoghi, contribuisce a caratterizzare qualitativamente il complesso edilizio e le sue aree di pertinenza, garantendo un corretto inserimento nel contesto rurale pedecollinare.</p> <p>Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove pienamente compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente.</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>Ai sensi dell'art. 155, punto 5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo gli interventi comunque denominati "che comportino incrementi di parametri quali la superficie edificabile (SE), il volume edificabile (VE), la superficie calpestabile (SCal), il numero delle unità immobiliari, sono subordinati alla sottoscrizione da parte dell'azienda specializzata di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola".</p> | |
| <p>DESCRIZIONE</p> | | <p>Stabilimento produttivo sito sulla Via Empolese (S.P. n. 12 Val di Pesa), nelle vicinanze dell'abitato di Cerbaia, con attività direttamente legata alla produzione agricola (acquisto, affinamento, invecchiamento e imbottigliamento di vini toscani) condotta da azienda specializzata nel settore.</p> | | | |
| <p>FINALITA'</p> | | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alle attività produttive specializzate e ai livelli occupazionali; - integrazione ed eventuale riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale. | | | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | | <p>SF = mq 14.650 circa</p> | | | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | | <p>Oltre agli interventi urbanistico-edilizi ammessi dal Titolo VII delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sugli edifici e/o complessi edilizi presenti all'interno dell'area di riqualificazione sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico e/o di nuova edificazione fino ad un massimo di mq 550 di superficie edificabile (SE) aggiuntiva.</p> <p>Tali ampliamenti sono realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, ma comunque nel rispetto di un'altezza degli edifici (Hmax) non superiore a ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.</p> <p>La superficie edificabile (SE) aggiuntiva realizzabile in applicazione della disciplina di cui alla presente scheda non si cumula con gli ampliamenti consentiti dalla disciplina per usi specialistici di cui all'art. 155 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>Sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola - come definite dall'art. 3 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo - con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza). <p>Sono altresì consentiti, a condizione che non si determini, ai fini urbanistico-edilizi, frazionamento e/o mutamento della destinazione d'uso del complesso edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, orientata alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche; - il commercio al dettaglio, con finalità di promozione e diffusione dei prodotti delle attività artigianali e agricole locali. | | | |
| | | <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> | | <p>La presente area di riqualificazione 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 riqualificazione, 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.</p> <p>La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio dell'attività deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.</p> | |
| | | <p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> | | <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</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"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62) | |

| | | | |
|---|--|-----------|---------|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione 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 riqualificazione di cui trattasi sono compresi tre edifici di Classe 13 e 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.1 - 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, già a livello di progetto preliminare, 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 erosione nelle aree adiacenti (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), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati >10.000 mc/anno), g), h), i), j), nonché all'art. 35.</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto | | |
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime degli edifici e relativo lotto di pertinenza: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147), con disciplina per usi specialistici relativa alle 'aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli' (art. 155); - edifici esistenti: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106, fatta salva la disciplina di cui all'art. 155; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. | | |

| | |
|---|---|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime degli edifici e relativo lotto di pertinenza: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147), con disciplina per usi specialistici relativa alle 'aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli' (art. 155). Gli interventi non possono determinare ulteriori incrementi di superficie edificata (SE); - nuovo edificio aziendale (o edificio aziendale riconfigurato e ampliato) Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 105, con le limitazioni sopra specificate; - edifici esistenti: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 106, con le limitazioni sopra specificate; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 109, riferite ai volumi secondari (VS), ed all'art. 110, riferite agli edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL). |
|---|---|





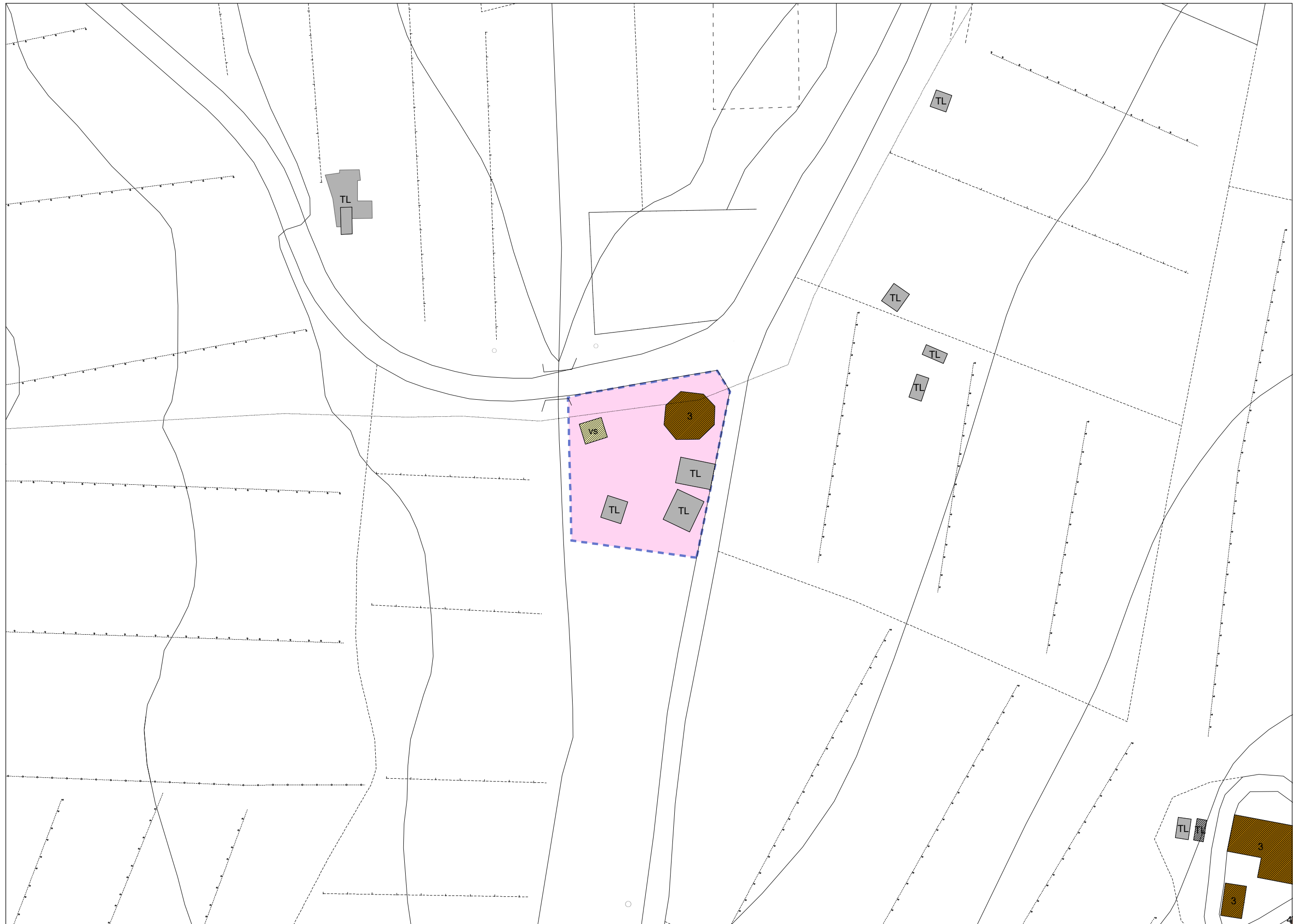
| | | |
|--|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 13a</p> <p>VIA DI MOSCIANO RISTORANTE "ANASTASIA"</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 13</p> <p>intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>L'area, collocata all'intersezione tra Via di Mosciano e Via dell'Arrigo, comprende il ristorante e il giardino di pertinenza. Ricadono nell'area numerosi manufatti e consistenze di varia natura e consistenza, in parte legittimate mediante condono edilizio.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - miglioramento e qualificazione dell'offerta ricettiva e di ristorazione nel territorio collinare; - eliminazione o riconfigurazione delle consistenze di origine abusiva e dei manufatti di scarsa qualità dal punto di vista estetico o prestazionale, nel quadro di una riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area. | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 2.100 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Nel quadro di un intervento di riorganizzazione funzionale (parziale o totale) dell'attività insediata, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificio principale (Classe 3): ristrutturazione edilizia conservativa 'R1', eseguita nel rispetto delle peculiari caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'immobile; - volumi secondari (VS): recupero del volume edificato (VE) esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimato entro la data di approvazione del progetto, anche con trasformazione di superfici accessorie (SA) in superfici utili (SU); - manufatti a trasformabilità limitata (TL): recupero del 60% volume edificato (VE) esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimato entro la data di approvazione progetto, anche con trasformazione di superfici accessorie (SA) in superfici utili (SU); - ulteriore incremento/i volumetrico/i una tantum, fino ad un massimo del 10% della superficie edificata (SE) legittima complessiva esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimata entro la data di approvazione progetto. <p>Ove gli incrementi volumetrici <i>una tantum</i> siano proposti in forma di addizioni volumetriche all'edificio principale (Classe 3), essi sono consentiti solo ove pienamente compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile.</p> <p>E' prescritto il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di copertura (IC): max 30% - superficie permeabile (SP) di pertinenza: min 25% <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristorante, bar) | |

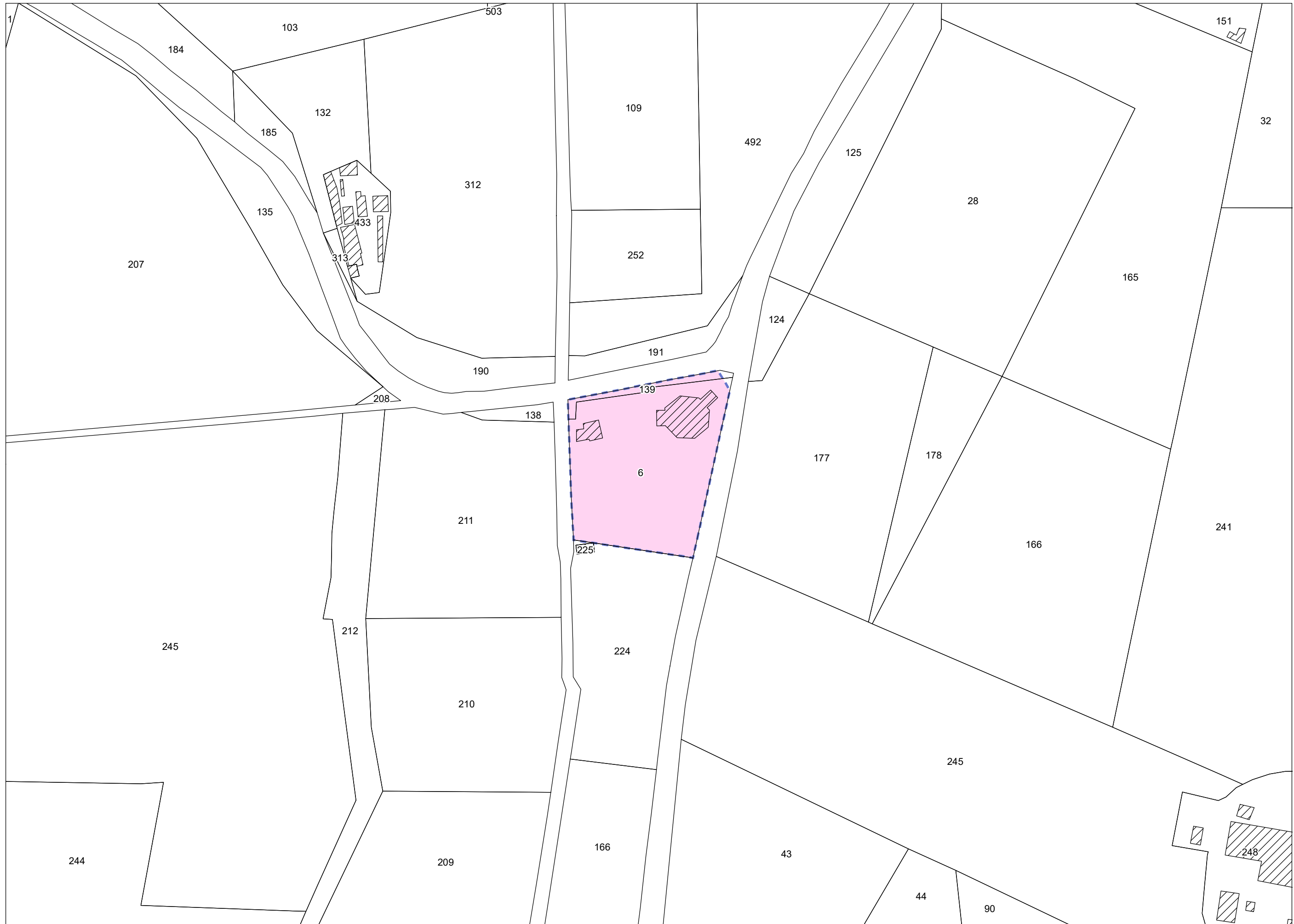
| | |
|--|--|
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>A fronte dell'eliminazione (o della riconfigurazione) di manufatti incongrui e consistenze di varia natura di origine abusiva, l'attività in atto può essere riqualificata e consolidata attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comprendente incrementi volumetrici <i>una tantum</i> nei limiti dimensionali sopra specificati.</p> <p>Il progetto garantisce un corretto inserimento delle nuove consistenze edilizie nel contesto di riferimento, delineando un assetto planivolumetrico equilibrato ed unitario, coordinando tipologie, materiali e finiture degli edifici, delle sistemazioni e degli arredi, e definendo un assetto qualitativo del giardino di pertinenza dell'esercizio. A tal fine il progetto è corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, comprensivo degli impianti arborei e arbustivi previsti, da definirsi facendo ricorso a specie autoctone e/o tipiche dei luoghi.</p> <p>Gli interventi di riqualificazione di cui alla presente scheda sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Genio Civile di specifici studi idrologico-idraulici riferiti al bacino del Fosso Ghindossoli, con conseguente individuazione della effettiva pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>Parte dell'area di riqualificazione ricade in fascia di rispetto stradale della S.P. n. 98 "di Scandicci": le eventuali sistemazioni e/o installazioni previste dal progetto all'interno della fascia possono essere poste in essere solo previo nulla-osta (o atto di assenso comunque denominato) della Città Metropolitana.</p> <p>Sul lato ovest l'area è posta in immediata adiacenza al Fosso dell'Arrigo / Fosso Ghindossoli, appartenente al reticolo idrografico superficiale: nella relativa fascia di larghezza di ml 10, misurati a partire dal ciglio di sponda, si applicano le disposizioni di cui all'art. 34 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> |
| <p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> | <p>Le dotazioni di parcheggio ad uso privato devono essere valutate sulla base di una simulazione del fabbisogno in situazioni di massima capienza dell'esercizio. Il dimensionamento deve essere in grado di ridurre al minimo il coinvolgimento degli spazi pubblici adiacenti e di scongiurare in tal modo situazioni di intralcio alla circolazione.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio ad uso privato non possono comunque risultare inferiori a quelle stabilite dagli artt. 11 e 12 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, fermo restando quanto stabilito dall'art. 12 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" (Allegato 'C' alle norme medesime).</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 riqualificazione di cui trattasi.</p> |
| <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione 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"> - tracciati viari fondativi (art. 49) |

| | | | |
|--|--|-----------|---------|
| DISCIPLINE SPECIALI | L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade nelle 'aree fragili' disciplinate dall'art. 67. | | |
| CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE | Nell'area di riqualificazione di cui trattasi, oltre all'edificio principale (Classe 3), sono compresi alcuni volumi secondari (VS) e manufatti a trasformabilità limitata (TL). Tali consistenze sono evidenziate nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda. | | |
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.2 | I.4 - I.3 | S.2 |
| FATTIBILITA' | Fg.2 | Fi.4 | Fs.2 |
| | <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 e sismiche del substrato di fondazione (Fg.2 / Fs.2). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche - in mancanza di uno studio idrologico-idraulico di dettaglio sul fosso Ghindossoli - la pericolosità I.4 e I.3 è attribuita sulla base di valutazioni morfologiche locali. L'attuazione delle previsioni è quindi subordinata alla verifica della effettiva pericolosità idraulica del fosso, con l'individuazione delle aree a pericolosità per alluvioni frequenti (I.4) e poco frequenti (I.3), delle eventuali altezze d'acqua di esondazione per tempi di ritorno duecentennali (Tr=200), nonché della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018. Trattandosi, ai fini della L.R. 41/2018, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, le condizioni di intervento sono stabilite all'art. 42, punti 3 e 4, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. 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, né aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (Fi.4). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, 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 a terra siano suscettibili di determinare un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). In relazione alla vicinanza del fosso Ghindossoli la riorganizzazione funzionale dell'attività dovrà comunque rispettare le disposizioni relative alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 34 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 3, delle medesime norme.</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 dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), g), h), i), j). | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto | | |

| | |
|---|---|
| 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 Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'esercizio e giardino di pertinenza: ambito territoriale AT3 "Pendici collinari settentrionali" (art. 144); - edificio principale: Classe 3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 96, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---|---|

| | |
|---|--|
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'esercizio e giardino di pertinenza: ambito territoriale AT3 "Pendici collinari settentrionali" (art. 144). E' comunque prescritto il mantenimento della destinazione d'uso del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda; - edificio principale: Classe 3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 96, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'; - consistenze edilizie riconfigurate a seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum: Classe 7. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 100, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS); - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) residui (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110. |
|---|--|





| | | |
|--|---|--|
| <p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 13b</p> <p>MOSCIANO / EX CASA DEL FASCIO</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p> | | <p>Territorio rurale / UTOE n° 13</p> <p>intervento non comportante impegno di suolo non edificato</p> |
| <p>DESCRIZIONE</p> | <p>L'area, collocata nella frazione collinare di Mosciano, comprende l'ex Casa del Fascio, (adibita nel dopoguerra a Scuola Elementare della frazione e dismessa oramai da molti anni) ed il resede di immediata pertinenza. L'immobile, oggi di proprietà privata, versa in condizioni di forte degrado, accentuato dal crollo totale della copertura.</p> | |
| <p>FINALITA'</p> | <p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero funzionale dell'immobile come residenza privata e riqualificazione complessiva del resede di pertinenza. | |
| <p>SUPERFICIE FONDIARIA</p> | <p>SF = mq 1.000 circa</p> | |
| <p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p> | <p>Oltre al riutilizzo della volumetria legittima esistente (o risultante da titoli abilitativi) alla data di adozione del secondo Regolamento Urbanistico (23.02.2012) è consentito un incremento volumetrico <i>una tantum</i>, pari ad un massimo del 20% del volume edificato (VE) medesimo. Il computo del volume edificabile (VE) massimo aggiuntivo è da effettuarsi al netto dell'eventuale utilizzo degli spazi sottotetto per la creazione di vani abitabili e/o locali accessori.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - ospitalità extralberghiera, come definita dall'art. 5 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. | |
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</p> | <p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (con contestuale realizzazione di addizione volumetrica), ovvero di parziale demolizione e ricostruzione delle consistenze legittime esistenti, con contestuale addizione volumetrica, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>In caso di destinazione residenziale l'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n. 2 unità immobiliari.</p> <p>Il progetto presuppone la conservazione ed il recupero della facciata principale dell'edificio, la fedele ricostruzione della copertura preesistente (con possibilità di modifiche solo sulla falda tergale) e l'adozione, per i due prospetti laterali, di soluzioni coerenti sotto il profilo morfo-tipologico con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.). L'ampliamento consentito deve essere collocato sul lato posteriore dell'edificio.</p> <p>All'interno del perimetro dell'area di riqualificazione è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali e/o volumi tecnici totalmente o prevalentemente interrati, con dimensioni non eccedenti le superfici minime dovute come dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale. Eventuali cantine devono essere collocate sotto la proiezione dell'edificio, comprensiva dell'ampliamento.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>DISPOSIZIONI GENERALI</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 (con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi) al fine di garantire la massima coerenza dell'edificio (recuperato e ampliato) e delle sue pertinenze con i tessuti storicizzati della frazione e con il contesto rurale collinare di riferimento.</p> |
| <p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> | <p>La trasformazione della ex Casa del Fascio (successivamente scuola elementare) da attrezzatura pubblica ad edificio adibito ad usi di carattere privato comporta necessariamente - indipendentemente dalle categorie di intervento urbanistico-edilizio previste dal progetto - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</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'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>L'intervento, in particolare, deve garantire la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico del nucleo rurale, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica dell'edificio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto e con i caratteri originali. Il progetto è corredato da specifici elaborati per la valutazione dell'impatto visivo potenzialmente generato dal piccolo ampliamento consentito.</p> |
| <p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> | <p>Ricadono nell'area di riqualificazione 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"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - strade vicinali (art. 50) - aree di protezione storico ambientale (art. 63) |
| <p>DISCIPLINE SPECIALI</p> | <p>L'area di riqualificazione 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>All'edificio ricadente nell'area di cui trattasi è attribuita la Classe 5.</p> |

| | | | |
|---|---|-----------|---------|
| PERICOLOSITA' | geologica | idraulica | sismica |
| | G.3 | I.1 | S.3 |
| FATTIBILITA' | Fg.3 | 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. L'eventuale realizzazione di parcheggi interrati impone una preventiva verifica geologica e geotecnica specificamente finalizzata a valutare la compatibilità degli scavi con la stabilità dell'edificio esistente e quella della pendice, anche in ragione dei possibili nuovi volumi in aggiunta (Fg.3). Relativamente alle problematiche sismiche, già a livello di progetto, è necessario condurre una campagna geofisica basata su profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico in ordine agli attesi effetti locali di amplificazione sismica (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, legato alle sistemazioni esterne ed alle eventuali modifiche morfologiche del piano di campagna che ne dovessero derivare, che prevenga l'eventuale insorgenza di fenomeni di dilavamento e/o di erosione nelle aree adiacenti (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 4, 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. g) (per la lettera g la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j).</p> | | |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE | Intervento urbanistico-edilizio diretto | | |
| 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 della presente scheda, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138); - edificio esistente: Classe 5. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 98, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'. | | |
| DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO | <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento all'immobile ed area di cui trattasi si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138); - edificio esistente: Classe 5. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 98, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e non determinino incremento del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS). | | |

