

Regolamento Urbanistico



Norme per l'Attuazione - Allegato B

Schede normative e di indirizzo
progettuale relative alle seguenti aree:
Aree RQ - riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
Aree CP - edificazione di completamento

Luglio 2013

Progettista e responsabile unico del procedimento
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione
Cinzia Rettori

Settore edilizia e urbanistica:

Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Valentina Tonelli
Simona Iommi
Alessandra Chiarotti
Samuele Tacchi
Giulio Pafundi
Luca Zeppi

Contributi di settore

Dirigente Settore OO.PP. Manutenzione
Andrea Martellacci

Settore OO.PP. Manutenzione

Marco Calderini
Carlo Spagna

Ufficio Ambiente
Ilaria Baldi
Paolo Giambini

Traffico - mobilità
Ivonne Montanari

Avvocatura comunale
Claudia Bonacchi

Ufficio di piano
Coordinamento tecnico
Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni
Serena Barlacchi
Francesca Masi

Aspetti geologici
Studio associato Geotecno

Aspetti idraulici
PHYSIS S.R.L. - Ingegneria per l'Ambiente

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

















Sindaco
Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica:
Alessandro Baglioni

Legenda

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Classe 1 (art. 106)
- Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico |  | Classe 7 (art. 112)
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico |
|  | Classe 2 (art. 107)
- Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico |  | Classe 8 (art. 113)
- Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico |
|  | Classe 3 (art. 108)
- Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico |  | Classe 9 (art. 114)
- Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico |
|  | Classe 4 (art. 109)
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |  | Classe 10 (art. 115)
- Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico |
|  | Classe 5 (art. 110)
- Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano |  | Classe 11 (art. 116)
- Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento |
|  | Classe 6 (art. 111)
- Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o testimoniale |  | Classe 12 (art. 117)
- Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico |
| | |  | Classe 13 (art. 118)
- Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico |
| | |  | Classe 14 (art. 119)
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale |
| | |  | Classe 15 (art. 120)
- Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
| | |  | IP (art. 104, comma 2)
- Edifici di pubblico interesse |
| | |  | vs (art. 121)
- Volumi Secondari |
| | |  | TL (art. 122)
- Edifici e manufatti a trasformabilità limitata |

Legenda

-  P - Parcheggi pubblico o ad uso pubblico con adeguata dotazione di verde
-  VPU - Verde pubblico o ad uso pubblico/spazi pubblici di relazione
-  VPA - Verde pubblico attrezzato
-  VTI - Aree verdi (pubbliche o private) di tutela indiretta
-  VPR - Verde privato
-  AIC - Attrezzature di interesse collettivo
-  ATR - Aree per strutture turistico ricettive
-  R - Aree per insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali
-  C - Aree per insediamenti commerciali
-  PF - Aree per insediamenti urbani con pluralità di funzioni (residenziali, direzionali, commerciali, turistico ricettive, ecc.)
-  AP - Aree per insediamenti produttivi o prevalentemente produttivi
-  U.I. n°1 - Unità di Intervento n° 1
-  U.I. n°2 - Unità di Intervento n° 2
-  U.I. n°3 - Unità di Intervento n° 3
-  AS - Aree per sedi stradali
-  Tracciato tramviario e aree connesse

Le ripartizioni contenute negli schemi planimetrici di riferimento del presente Allegato alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sono esclusivamente finalizzate alla redazione dei Piani Attuativi o Progetti Unitari riferiti alle singole aree di trasformazione, riqualificazione o completamento.

Legenda fattibilità

TIPOLOGIA INTERVENTI

A	nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia
B	interventi su edifici esistenti comportanti incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc)
C	parcheggi a raso con superficie \leq mq 500, parcheggi pertinenziali privati, viabilità con sviluppo \leq ml 200
C'	parcheggi a raso con superficie $>$ mq 500, viabilità con sviluppo $>$ ml 200
D	verde pubblico attrezzato

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 01a VIA DEL PONTE A GREVE RIQUALIFICAZIONE DELLA RIVA DESTRA DEL FIUME GREVE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 1 mq 0,00 Sul
---	--

DESCRIZIONE	Area adiacente all'argine destro del Fiume Greve, suddivisa dall'asse Viale P. Nenni / Viale A. Moro ed assai prossima ad una delle fermate della linea tramviaria. Vi ricadono in prevalenza edifici ad uso produttivo ormai avulsi dall'evoluzione degli assetti insediativi e dalle prospettive di sviluppo del contesto di riferimento. Parte dell'area è caratterizzata da fenomeni di degrado.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutta l'area, ed in particolare delle aree adiacenti all'argine della Greve (in destra idrografica); - creazione di nuovi percorsi per uso pedonale e ciclabile lungo il fiume, inquadrati nel sistema complessivo del parco fluviale intercomunale; - riordino insediativo, mediante dismissione delle attività produttive insediate e sostituzione (parziale o totale) degli edifici esistenti con un insediamento misto (residenza, attività direzionali, attività private di servizio)
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 33.300 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - edifici residenziali esistenti (Classe 10): volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente incrementato del 10%; - volumi secondari (VS) afferenti agli edifici residenziali esistenti: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente; - edifici esistenti a destinazione non residenziale: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente; - volumi secondari (VS) afferenti agli edifici non residenziali esistenti: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (V _{ve}) legittimo esistente. I quantitativi ricavati sulla base delle disposizioni di cui sopra sono incrementati 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. 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 presente Regolamento Urbanistico. La volumetria complessiva così ottenuta è ripartita nelle seguenti destinazioni d'uso: - residenza: massimo 70% - attività direzionali e terziarie / attività private di servizio (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico): minimo 30% E' altresì ammessa la collocazione di attività private di servizio nell'edificio di Classe 12, ove il Piano Attuativo ne preveda il recupero ed il riuso. Superficie coperta (Sc) massima ammissibile complessiva: mq 6.000
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo, a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di un insediamento misto (residenza, attività direzionali, attività private di servizio) - qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, anche in relazione al tracciato tramviario ed agli interventi di trasformazione previsti nelle aree adiacenti - nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda. In parziale alternativa a quanto sopra specificato lo strumento attuativo può comunque prevedere la conservazione e il riuso dell'opificio sito all'estremità settentrionale dell'area di riqualificazione (Classe 12), purché lo stesso venga destinato ad attività direzionali e terziarie e/o ad attività private di servizio. In tal caso il volume virtuale (V _{ve}) dell'edificio di cui trattasi è detratto dal volume (V) complessivo ricostruibile. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale al quale il Piano Attuativo deve rispondere in termini di coerenza sostanziale, fatta salva la possibilità per gli interessati di proporre ipotesi alternative che risultino migliorative dal punto di vista qualitativo (sia in termini urbanistici che architettonici), e che garantiscano comunque il rispetto di tutti i parametri quantitativi previsti nella scheda di cui trattasi.
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	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: - 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
---------------------------------	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	L' 80% delle quantità edificabili è ripartito in misura proporzionale all'imponibile catastale di ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di riqualificazione. Il residuo 20% è attribuito in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di riqualificazione, comprendendo nel calcolo anche l'area di sedime degli edifici esistenti. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche obbligatorie; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato ed a parcheggi pubblici. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di riqualificazione presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
--	---

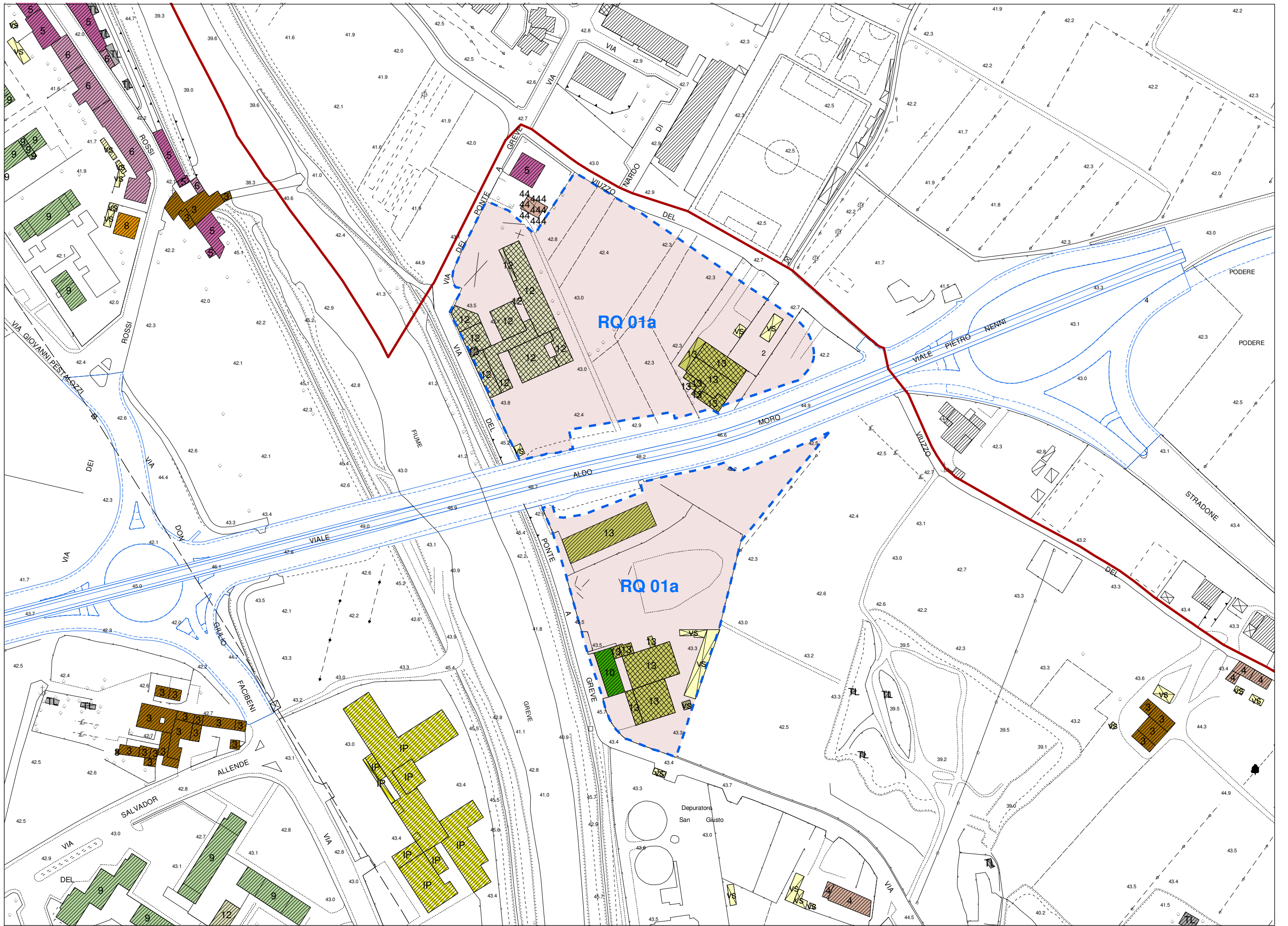
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione 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"> - verde pubblico attrezzato: mq 18.000 (minimo), da collocarsi per la quasi totalità in adiacenza alla sponda del fiume; - parcheggi pubblici: mq 3.500 (minimo), da collocarsi in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia e gli altri mezzi di trasporto pubblico; - adeguamento e riqualificazione del tratto di Via del Ponte a Greve prospiciente l'area di riqualificazione; - sistemazione delle sponde del fiume nel tratto interessato, con realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'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.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'area è compresa per la quasi totalità 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. 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti perfluviali (art. 66) - aree sensibili di fondovalle (art. 67)
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 Regolamento Urbanistico.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio residenziale di Classe 10, un complesso edilizio di Classe 12, e vari edifici di Classe 13, nonché numerosi volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

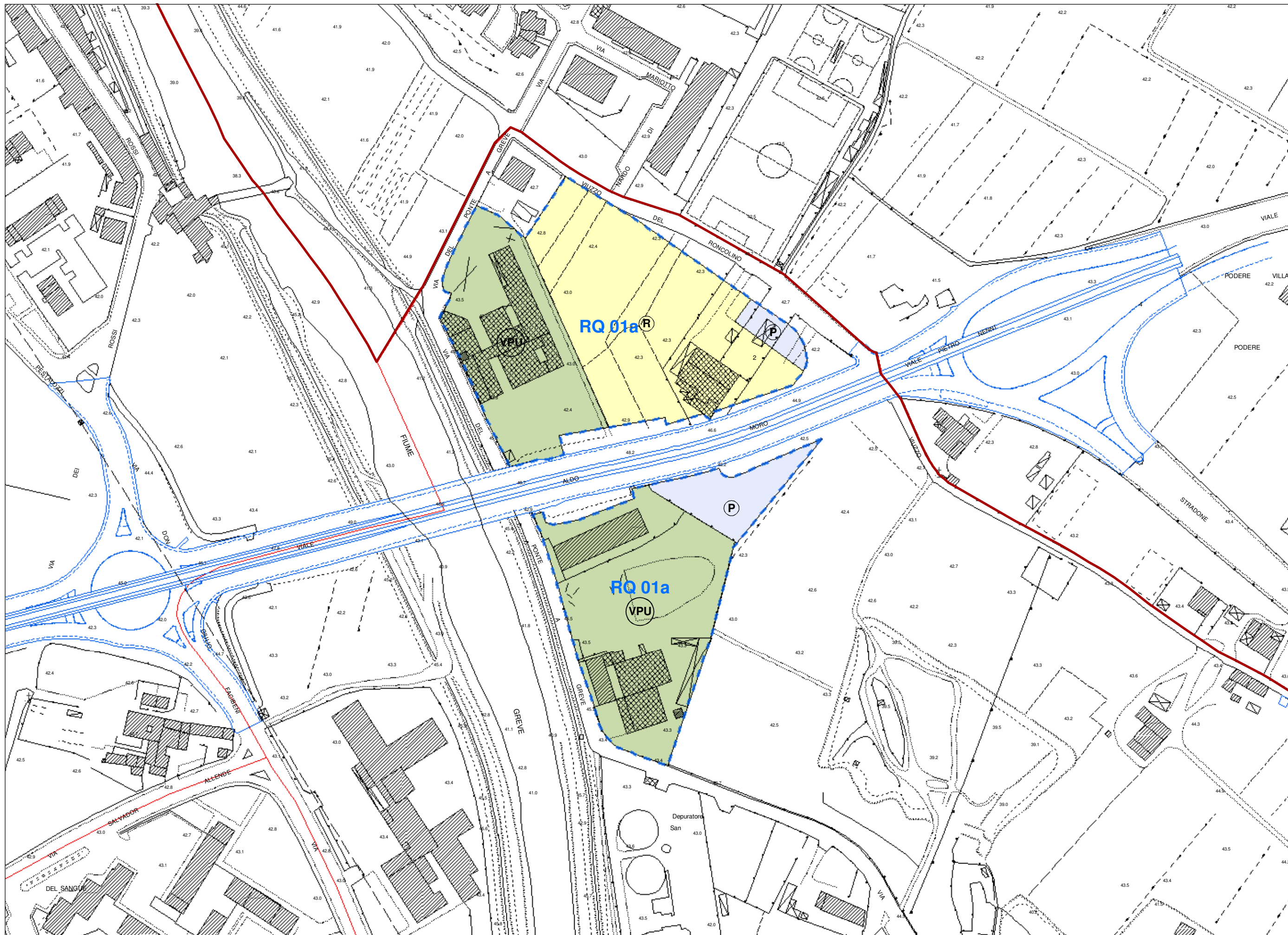
PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Piano Attuativo e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.S.2: nessuna prescrizione specifica.</p> <p>Problematiche idrogeologiche: oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.</p> <p>Vincoli idraulici: l'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di assoluta protezione del fiume Greve (fascia di ml 10 adiacente al piede dell'argine). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 45.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), c), e), f), h), i), j), k), nonché all'art. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>			
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE		<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>			
MODALITA' DI ATTUAZIONE		<p>Piano Attuativo di iniziativa privata o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato).</p> <p>Ai fini dell'elaborazione del Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) l'Amm./ne Comunale può tenere conto di eventuali ipotesi progettuali riferite all'intera area di riqualificazione proposte da soggetti aventi titolo, singoli o associati, ancorché non rappresentanti la maggioranza assoluta, calcolata in base all'imponibile catastale, del valore dei beni ricompresi nell'area di riqualificazione medesima.</p>			

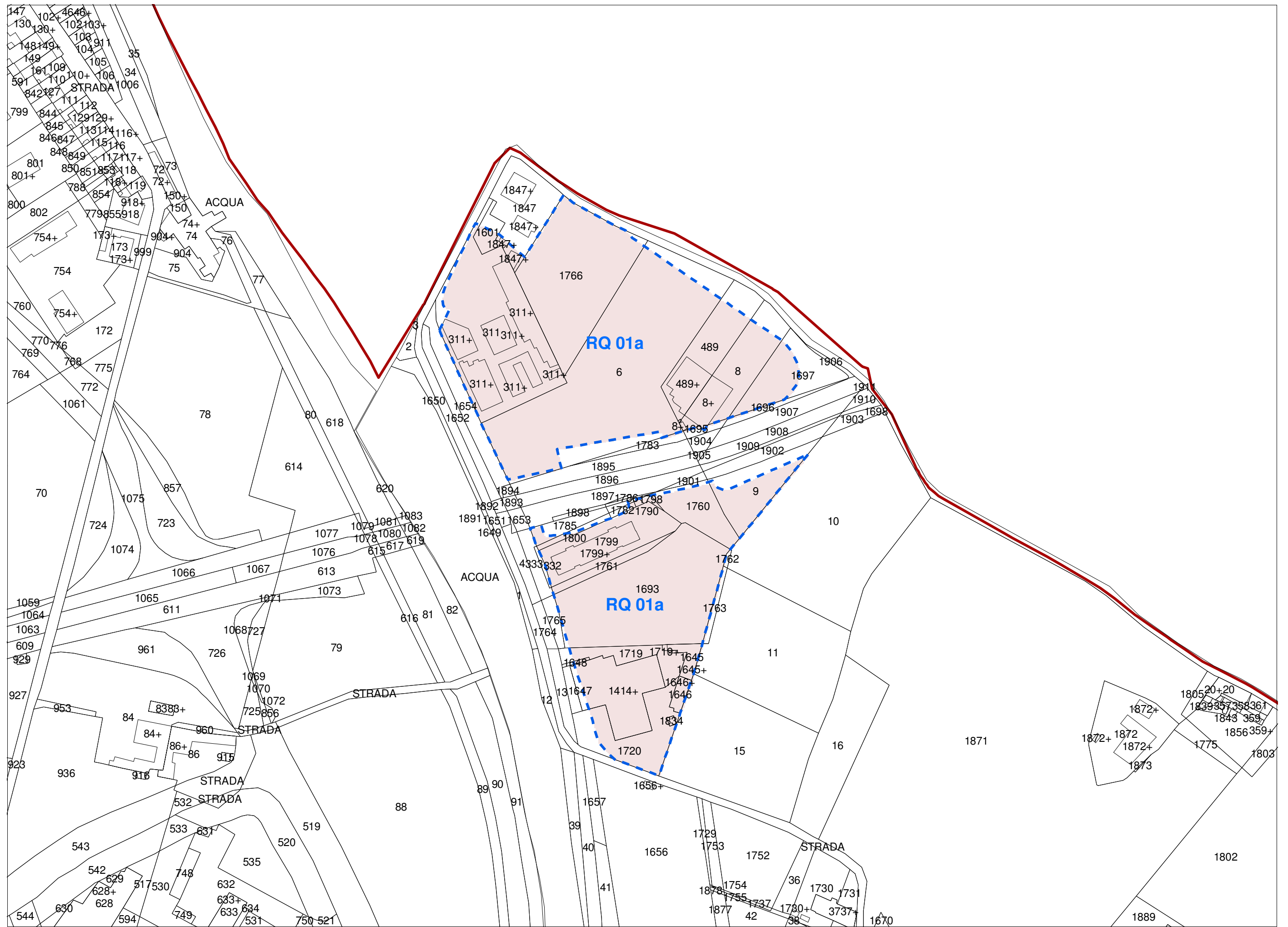
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici esistenti: tessuti produttivi saturi (art. 127). Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di superficie coperta (Sc) e/o di volume (V); - aree libere e spazi inedificati di pertinenza (comprese parti con usi agricoli residuali): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - edifici esistenti: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	---

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. 90); - spazi pubblici (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile o agibile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici per attività direzionali e terziarie e/o per attività private di servizio (compreso l'opificio eventualmente oggetto di interventi di riuso): Classe 9 o Classe 12, secondo la tipologia del singolo edificio. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114 o all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---







AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 01b* S. GIUSTO A SIGNANO RECUPERO DI AREA CON OPIFICI DISMESSI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 1 mq 0,00 Sul
---	---

DESCRIZIONE	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. 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.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 10.700 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: a) edifici suscettibili di demolizione: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente incrementato del 10%, senza incremento di superficie coperta (Sc); b) edifici di Classe 5: interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. 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. 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). Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza (in misura non superiore al 60% del volume (V) 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 - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	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. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. Il Progetto Unitario tiene conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc. 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.
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	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: - 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; - allargamento di Via Lanciotto Ballerini (ove non già realizzato); - riqualificazione della zona della pista di pattinaggio e delle aree a verde circostanti. La configurazione di tali opere e/o attrezzature è definita dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) tenendo conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, di cui all'Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
---	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perifluviali (art. 66) - aree sensibili di fondovalle (art.67) - parchi storici e giardini formali (art. 69) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
-------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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.2a	I.1 - I.3	S.2

FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 116 del 28.09.2010.
---------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46 ed all'art. 47, punto 3.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

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 del 30.12.2011.
-------------	---

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"> - viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - parcheggi pubblici e altri spazi pubblici o ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime degli edifici esistenti ad uso privato: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edifici esistenti ristrutturati: Classe 5 (art. 110); - nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione residenziale (eventuali): Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile o agibile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici non residenziali (eventuali): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino demolizione parziale o totale, ovvero incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V). - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02a*	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 2
AREA EX COMPLESSO FARMACEUTICO SIMS	mq 0,00 Sul

DESCRIZIONE	<p>L'area è posta in immediata adiacenza a tessuti storici di antica origine, successivamente consolidatisi sul finire dell'800 e nei primi anni del '900 attorno alla direttrice storica della Via di Scandicci (oggi Via Dante / Via Roma) e alla piazza del vecchio Municipio (oggi Piazza Matteotti). L'argine del fiume Greve, che delimita ad est l'area di cui trattasi, è qualificato dalla presenza di un mulino (Molin Nuovo).</p> <p>Fino all'estate 2004 insisteva sull'area il complesso farmaceutico dismesso ex-SIMS, costituito da un edificio multipiano ed una serie di capannoni e tettoie di scarsa qualità costruttiva disposti attorno ad un ampio piazzale. Tale complesso farmaceutico, particolarmente attivo durante gli anni '60, fu trasformato in stabilimento produttivo di articoli di pelletteria (dal 1970 al 1984), e successivamente in deposito automezzi ATAF. Prima della demolizione l'area, abbandonata da molti anni, si presentava in stato di avanzato degrado.</p>
--------------------	--

FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale di elevata qualità architettonica corredato da spazi attrezzati a destinazione pubblica e aree private ad uso pubblico; - eliminazione delle situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e urbanistico; - valorizzazione dell'argine del fiume Greve con creazione di spazi e percorsi pedonali, in coordinamento con interventi di recupero e riuso del Molin Nuovo; - maggiore permeabilità pedonale tra Via Dante e la zona di Piazza Gramsci, mediante recupero e rifunzionalizzazione di spazi e consistenze edilizie esistenti all'interno dell'isolato.
------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 19.800 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO	<p>Mediante Piano di Recupero (articolabile in più unità minime di intervento) sono individuate le consistenze da demolire all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi. In applicazione delle disposizioni del previgente P.R.G.C. (art. 25.10 N.T.A.) il volume (V) ricostruibile non può superare il volume (V) delle consistenze demolite incrementato fino al 30%, sempre che con questo incremento non si superino globalmente i seguenti indici:</p> <p style="text-align: center;">If = 3 mc/mq Rc = 40% Hmax = ml 14 (piani 4)</p> <p>valutati sulla base della superficie fondiaria (St) dell'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> <p>Il volume (V) ricostruibile è determinato mediante perizia giurata delle consistenze delle quali il Piano di Recupero preveda la demolizione, purché esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.G.C..</p>
------------------------	---

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il Piano di Recupero può prevedere le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo); - commercio al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nel rispetto dei limiti dettati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico; - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili); - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza.
-----------------------------------	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano di Recupero, a fronte della demolizione delle consistenze edilizie ricadenti nella presente area di riqualificazione, con priorità per quelle prive di interesse architettonico e/o testimoniale, è consentita la realizzazione di un insediamento esclusivamente o prevalentemente residenziale, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento di recupero contribuisce alla caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione 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>Per quanto riguarda l'edificio di Classe 10 ricadente nella U.M.I. n° 5 è consentito agli aventi titolo - in deroga alle disposizioni contenute nel vigente Piano di Recupero nonché all'altezza massima ed al numero massimo di piani previsto nella presente scheda alla voce "dimensionamento" - di optare per l'applicazione della disciplina derivante dal combinato disposto degli artt. 115 e 125 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, ove ritenuta più favorevole rispetto agli incrementi volumetrici consentiti dal Piano di Recupero.</p>
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Per le unità minime di intervento poste in realizzazione in attuazione del vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono determinate sulla base delle disposizioni vigenti alla data di approvazione del Piano di Recupero.</p> <p>In caso di variante al vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, mentre le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	L'intervento di riqualificazione comporta la realizzazione di verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici nel rispetto dei quantitativi fissati dalle vigenti norme statali e regionali, e comunque in misura non inferiore ai dimensionamenti previsti dal vigente Piano di Recupero.						
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. L'area è altresì in parte compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.						
INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 64) - ambiti perifluviali (art. 66) - aree sensibili di fondovalle (art. 67) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)						
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.						
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 6, 8, 10 e 13, ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.						
PERICOLOSITA'	<table border="1"> <thead> <tr> <th>geologica</th> <th>idraulica</th> <th>sismica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G.2a</td> <td>I.3</td> <td>S.2</td> </tr> </tbody> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2a	I.3	S.2
geologica	idraulica	sismica					
G.2a	I.3	S.2					
FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica e idraulica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 161 del 16.12.2003. Si rinvia altresì alle indagini geologiche di supporto alla variante relativa alla ripermetrazione del P.A. 10 - Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvata con Deliberazione C.C. n° 154 del 10.09.2002.						
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato Rapporto Ambientale allegato alla Deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano di Recupero - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e), f), h), i), j), nonché all'art. 46.						

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero di iniziativa privata
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente integrata e riconfigurata con la variante relativa alla ripermetrazione del P.A. 10 - Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvata con Delib. C.C. n° 154 del 10.09.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 161 del 16.12.2003. Convenzione urbanistica riferita alle U.M.I. n° 1 e n° 3 stipulata in data 19.03.2004. Permesso di costruire n° 59/2006 rilasciato in data 28.07.2006.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	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: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici non residenziali (eventuali): Classe 9 o Classe 12, secondo la tipologia del singolo edificio. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114 o all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. Alle unità minime di intervento (U.M.I.) che non avessero trovato realizzazione nell'arco temporale di validità del vigente Piano di Recupero si applica la seguente disciplina: - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici esistenti: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'. - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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> <hr/> <p>mq 0,00 Sul</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; - valorizzazione dello spazio pubblico nell'area oggetto di intervento e nelle aree contermini; - eventuale integrazione delle dotazioni di parcheggio privato, anche ai fini della riduzione del fabbisogno di posti auto pubblici nelle aree centrali del capoluogo. 	
SUPERFICIE TERRITORIALE	<p>St = mq 5.200 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento, riferito ad una ristrutturazione 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 utile lorda (Sul), con superficie di vendita (Sv) complessiva da un minimo di mq 1.500 ad un massimo di mq 2.500 e la residua parte destinabile a magazzini e locali di servizio; - residenza / attività direzionali e terziarie (eventuali) e relativi spazi di corredo / attività private di servizio (eventuali): max mq 1.200 di superficie utile lorda (Sul); - box o posti auto privati non pertinenziali (eventuali), realizzabili a livello interrato o fuori terra, anche in forma di autosilo: max mq 1.500 di superficie non residenziale o accessoria (Snr) 	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento di ristrutturazione urbanistica soggetto a Progetto Unitario convenzionato è consentita la realizzazione di una struttura commerciale di quartiere, di un edificio (o complesso edilizio) esclusivamente o prevalentemente residenziale, nonché di eventuali autorimesse private non pertinenziali, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planoaltimetrico e da una progettazione di dettaglio degli spazi pubblici e/o ad uso pubblico. Il nuovo insediamento, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente relazionato con l'edificato esistente, deve contribuire a valorizzare il contesto urbano di riferimento.</p>	

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</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 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 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici o ad uso pubblico, etc.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione - a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - delle sistemazioni dello spazio pubblico previste dal Progetto Unitario 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>L'intervento di ristrutturazione urbanistica comprende 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>
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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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.2a	I.2 - I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda - per la parte ricadente nelle aree con pericolosità idraulica 'elevata' (I.3) - è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale inferiore a ml 0,30 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1: nessuna prescrizione specifica.</p>			
		<p>prescrizioni</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 Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la 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).
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

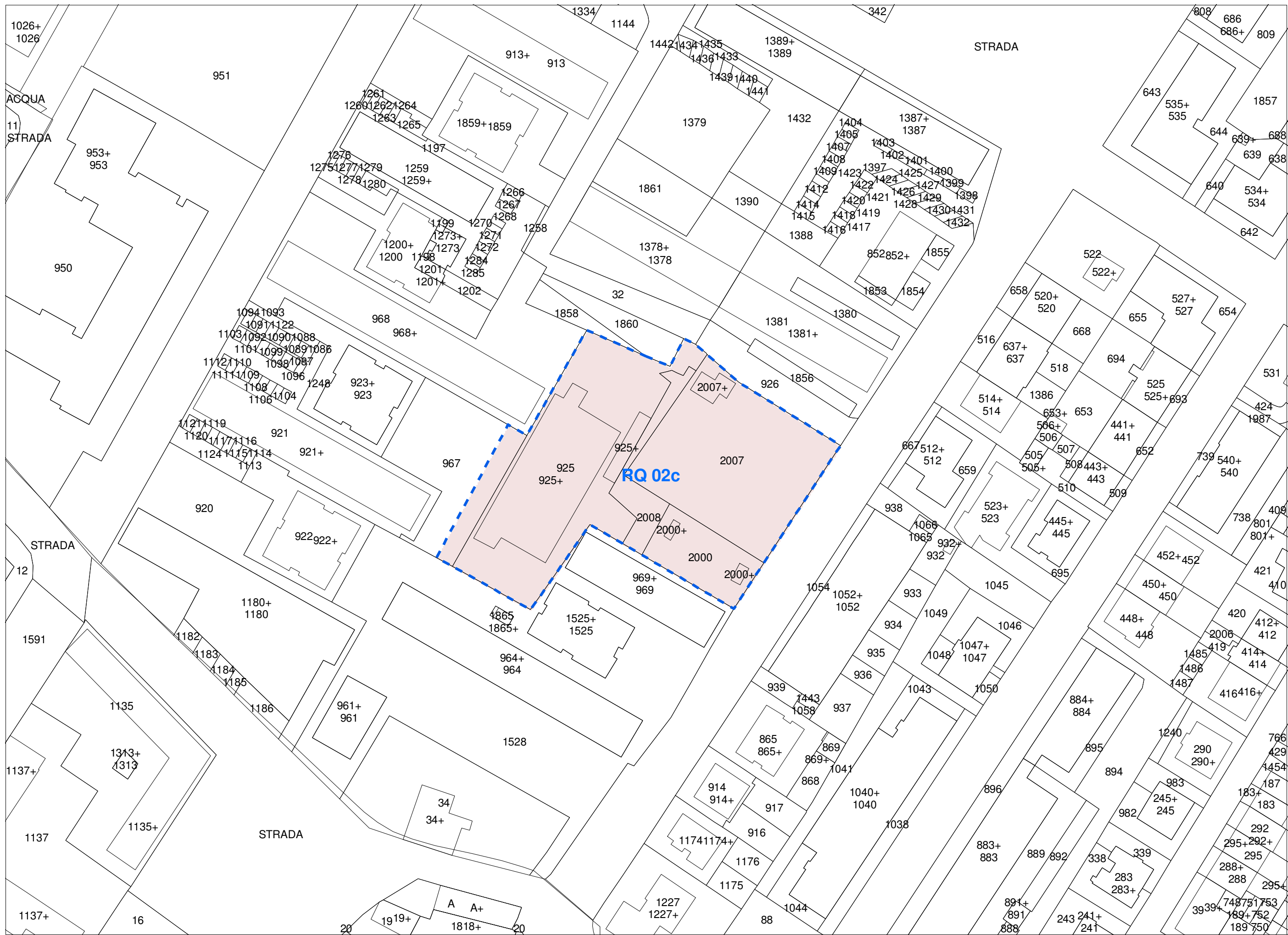
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche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

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 98); - area di sedime e spazi privati pertinenziali della struttura commerciale esistente: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - struttura commerciale esistente: Classe 13. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 118, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 167). Gli interventi di cui al punto 3 dell'art. 167 sono consentiti solo in caso di scadenza del termine quinquennale; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<ul style="list-style-type: none"> - 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 (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi pubblici o ad uso pubblico (aree pedonali, parcheggi, verde di corredo): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova struttura commerciale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dell'edificio (o complesso edilizio) residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuova struttura commerciale: Classe 12. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, con vincolo relativo agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' (art. 167). Non sono comunque consentiti interventi che determinino incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di superficie di vendita (Sv); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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 Sul</p>
---	--

DESCRIZIONE	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.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <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	Sf = mq 750 circa
-----------------------------	-------------------

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. 113, ivi compresi gli incrementi volumetrici <i>una tantum</i> consentiti; - volume secondario (VS) posto in adiacenza a Via di Scandicci Alto: incremento di superficie utile lorda (Sul) di mq 70 in aggiunta alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, 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 utile lorda (Sul) di mq 180 in aggiunta alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente 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 utile lorda (Sul) 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 Progetto Unitario, a fronte della parziale o totale rimozione dei volumi secondari (VS) presenti all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione (RQ), 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 Unitario 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>
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).
---------------------------------	---

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

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

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - ambiti periferuviali (art. 66) - aree sensibili di fondovalle (art. 67) - parchi storici e giardini formali (art. 69) - boschi densi (art. 70) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)
-------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.
--	---

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.3	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.3
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.S.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.</p>			
		<p>prescrizioni</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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno ineditato ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edificio residenziale esistente (Classe 8): su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 113, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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. 112, a condizione che non comportino incremento di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 03b VILLA "LA LUCCIOLA"		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 3 mq 0,00 Sul
DESCRIZIONE	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. Il complesso edilizio si trova in condizioni di avanzato degrado. I terreni circostanti sono prevalentemente utilizzati ai fini agricoli e mantengono la tipica tessitura orientata in direzione nord-est/sud-ovest, con filari di aceri, alberature sparse e fossi drenanti.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - recupero e riqualificazione del complesso architettonico (villa, annessi colonici, giardino, limonaia) - realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo ad integrazione delle dotazioni di quartiere.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 10.700 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il recupero del complesso edilizio è attuato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda, senza incrementi di volume (V). Per i volumi secondari (VS) valgono le limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 121. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - 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	Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario è consentito il restauro della villa ed il recupero e riutilizzo delle altre volumetrie legittime esistenti, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui alla presente scheda. L'intervento deve comprendere il restauro del giardino formale annesso alla villa. La porzione del complesso corrispondente alla villa (Classe 2) è soggetta come massimo intervento a ristrutturazione edilizia 'R1', nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui all'art. 107.	

DISPOSIZIONI GENERALI	La ristrutturazione edilizia 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. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60: sono consentite limitate eccezioni solo per comprovate esigenze di tutela dell'immobile. Nelle aree pertinenti del complesso edilizio: - 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 dal Regolamento Edilizio o prescritte dai competenti uffici comunali. L'assetto delle aree pubbliche e private circostanti il complesso edilizio è definito sulla base delle indicazioni formulate dalle competenti strutture tecniche comunali, fermo restando quanto di seguito specificato: - lungo il perimetro esterno (ivi compreso il lato posto in fregio all'eventuale prolungamento di Via Masaccio) devono essere realizzate idonee sistemazioni arboree e arbustive a protezione del complesso edilizio, garantendo la conservazione e la valorizzazione di eventuali segni caratterizzanti la tessitura territoriale esistente; - le viabilità private di accesso al complesso edilizio sono oggetto di conservazione in quanto testimonianza storicizzata dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola; - è prescritta la salvaguardia (e/o il recupero) e la manutenzione del reticolo superficiale di drenaggio delle acque meteoriche.
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare gli interventi previsti dal Progetto Unitario ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi: - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della fascia di terreno confinante sul lato nord-est con l'area di riqualificazione (mq 900 circa / porzione delle particelle 71 e 2416 del Foglio 16), da utilizzarsi per futuri interventi di interesse pubblico; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli eventuali interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, e devono essere realizzate con modalità tali da garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di riqualificazione di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un parcheggio pubblico con verde di corredo in adiacenza alla Via Gaetano Pacchi, per una superficie minima di mq 1.300; - sistemazione degli spazi di verde pubblico adiacenti all'area di parcheggio; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>La realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente. .</p>
---	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico in parte con D.M. 20.01.1965 ed in parte con D.M. 23.07.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59); <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ambiti perifluviali (art. 66)
-------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.3
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.3
	D	-	-	-	
	prescrizioni	<p>F.S.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>Il Progetto Unitario di recupero è soggetto al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

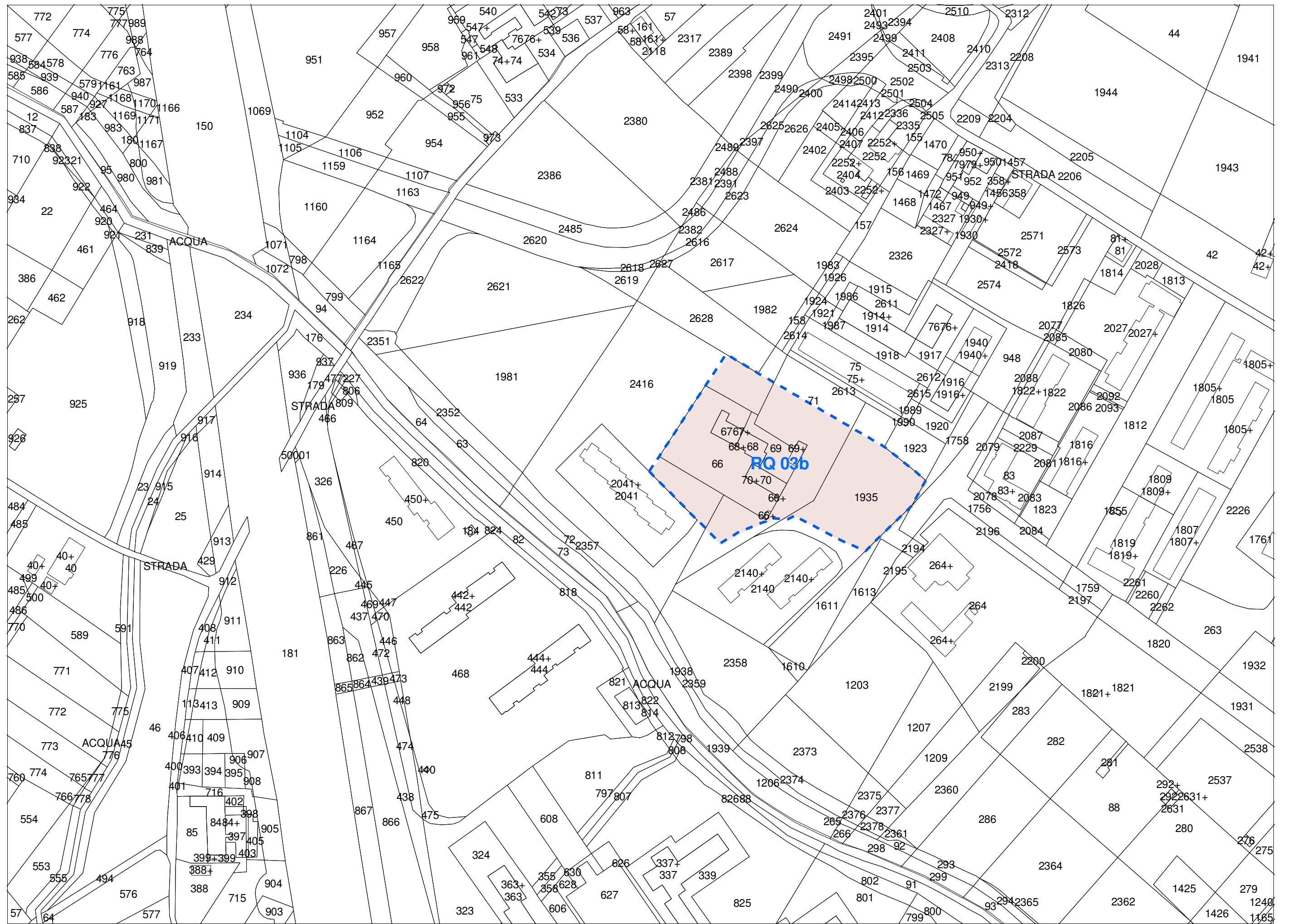
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

NOTE	Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. 1991 riferita alle 'aree ad edificazione speciale per standard', approvata con Delib. C.C. n° 113 del 18.06.1998 e n° 114 del 19.06.1998, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.
-------------	--

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di proprietà pubblica: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - altre porzioni di terreno ineditato di proprietà privata: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - 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 non eccedano il restauro e risanamento conservativo e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	---

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, verde pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - altre porzioni di terreno ineditato di proprietà privata: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - 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. 121.
---	--





<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 Sul</p>
---	--

DESCRIZIONE	Plesso scolastico collocato tra Piazza Boccaccio, Via U. Foscolo e Via S. Bartolo in Tuto, del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata alla programmata realizzazione di nuove strutture scolastiche in adiacenza all'Istituto Russell-Newton.
--------------------	---

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	St = mq 6.000 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente, fino ad un massimo comunque non superiore a mc 15.000 di volume (V) ricostruibili; - numero dei piani (Np): minimo n° 4 piani f.t. - rapporto di copertura (Rc): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) 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 complesso scolastico effettuata in conformità con quanto previsto in sede di programmazione del servizio scolastico della Provincia di Firenze non costituiscono variante al PTC provinciale, 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 (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), 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 abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle 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. 13.</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 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato "tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate" (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli eventuali esercizi commerciali al dettaglio, 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, nella misura minima di mq 800; - 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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

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

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 Regolamento Urbanistico.</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'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
	prescrizioni	<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale inferiore a ml 0,30 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p>			

prescrizioni	<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p>
	<p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e), 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. 46.</p>
--	---

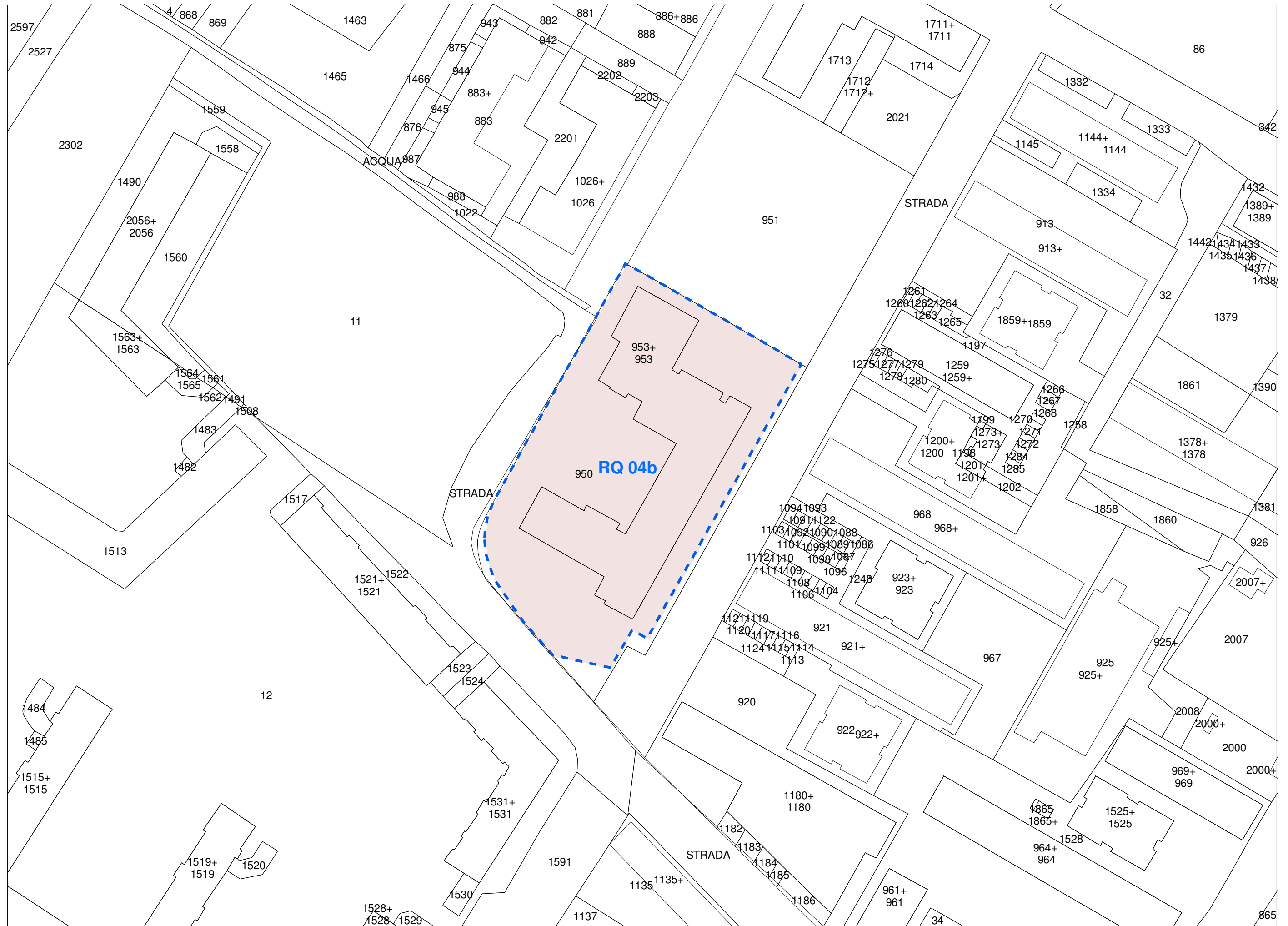
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<p>E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici e privati da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche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

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario</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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 98).
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. 98);- 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. 125);- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. 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 abitabile (Sua) 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. 121 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 Sul</td> </tr> <tr> <td>nuovi insediamenti</td> <td>residenza: mq 3.200 Sul</td> </tr> </table>	per riconversione di attrezzature pubbliche	residenza: mq 600 Sul	nuovi insediamenti	residenza: mq 3.200 Sul	<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 Sul						
nuovi insediamenti	residenza: mq 3.200 Sul						
<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 attualmente in corso di realizzazione (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 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 utile lorda (Sul) massima realizzabile, previa demolizione dell'edificio prefabbricato esistente: mq 1.000, in aggiunta alla superficie utile lorda (Sul) 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 utile lorda (Sul) massima realizzabile: 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 planoaltimetrica 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 abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>						
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La/e convenzione/i, atta/e a regolamentare le realizzazioni previste dal/i Progetto/i Unitario/i 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 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc.; - garantisce il rispetto degli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali. 						
<p>EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI</p>	<p>Almeno il 10% della superficie utile lorda (Sul) realizzata con destinazione residenziale nell'Unità di Intervento n° 2 deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>						

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</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 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato 'tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate' (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali al dettaglio, per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e per le attività artigianali di servizio alla residenza.</p>
---	---

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 1000.</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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

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

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.
--	--

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

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-

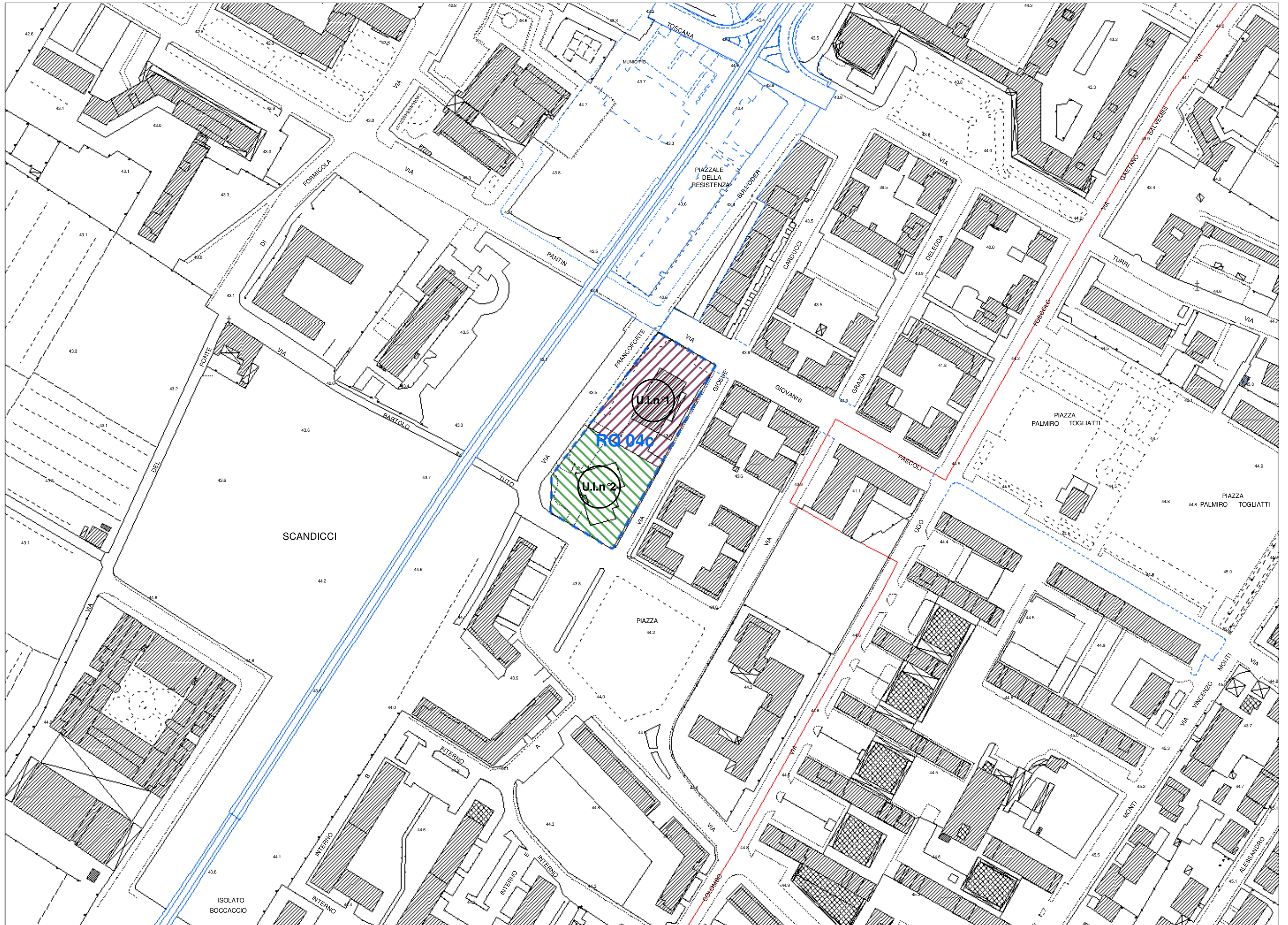
prescrizioni	F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale inferiore a ml 0,30 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del/i Progetto Unitario/i e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.
	F.S.2: in fase di elaborazione del/i Progetto Unitario/i sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.
	F.G.2 / F.G.1: nessuna prescrizione specifica.
	Problematiche idrogeologiche: oltre a garantire il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 gli interventi ricadenti nelle 'zone di rispetto' di pozzi acquedottistici devono essere accompagnati da una relazione idrogeologica nella quale siano specificate le soluzioni previste sia in fase di cantiere che a regime per evitare interferenze con la falda e rendere compatibile l'intervento.

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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del/i Progetto/i Unitario/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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), k), nonché all'art. 46.</p>
--	---

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario
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 Regolamento Urbanistico 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, e comunque nelle more dell'approvazione dello/gli stesso/i, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ufficio postale e relative aree di pertinenza (Unità di Intervento n° 1): aree ad edificazione speciale per standard / aree per attrezzature di interesse comune 'esistenti' (art. 98); - altre porzioni di terreno ineditato di proprietà privata (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' / aree per parcheggi pubblici 'di progetto' (art. 98).
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<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. 90); - parcheggi pubblici, spazi pedonali pubblici o ad uso pubblico e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime dei nuovi edifici privati e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edifici con destinazione d'uso residenziale, direzionale e/o di servizio (compresi eventuali esercizi commerciali di vicinato e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda. Non è consentita la modifica della destinazione d'uso a fini abitativi delle unità immobiliari con destinazione d'uso direzionale, commerciale o di servizio; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 04d VIA RIALDOLI / Area ex ENEL RICONVERSIONE FUNZIONALE DI COMPLESSO SPECIALISTICO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 4 residenza: mq 2.200 Sul
---	---

DESCRIZIONE	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.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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	St = mq 2.200 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - volume (V) massimo ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico incrementato del 10%; - rapporto di copertura (Rc): max 40% Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - 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	Mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, è 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. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione dei tessuti insediativi nelle aree centrali della città ed alla qualificazione dell'adiacente giardino pubblico.
------------------------------	--

DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento comprende almeno n° 3 alloggi con superficie utile abitabile o agibile (Sua) pari o superiore a mq 80, per i quali è garantito il diritto di prelazione all'acquisto per personale delle forze dell'ordine in servizio sul territorio comunale di Scandicci. Copia del relativo avviso è trasmessa per opportuna conoscenza all'Amm./ne Comunale. 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.
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	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 Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione. Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. 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 per la sosta di relazione previste dall'art. 14.
---	--

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: - riqualificazione complessiva dell'adiacente giardino pubblico posto su Via Rialdoli, comprensiva dell'impianto di pubblica illuminazione; - 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'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60)
-------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.
--	--

PERICOLOSITA'		geologica			idraulica			sismica		
		G.2a			I.3			S.2		
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2					
		B	-	-	-					
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1					
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2					
		D	-	-	-					
	prescrizioni	<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr = 200$). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale medio di ml 0,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per $Tr = 200$ anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46.
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - complesso specialistico esistente: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98).
--	--

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"> - 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. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Non è consentita la modifica 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. 121 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 Sul</p>
--	--

DESCRIZIONE	<p>Plesso scolastico sito Via Leoncavallo - con resede di pertinenza esteso fino all'angolo con la Via Pantin, in posizione frontistante il Parco dell'Acciaiole - del quale è prevista nel medio periodo la dismissione, correlata al programmato trasferimento dell'istituto scolastico in altra localizzazione (indicativamente nella zona compresa tra Via Vivaldi e Via dell'Acciaiole).</p> <p>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>
--------------------	---

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 volto alla qualificazione dei tessuti posti in adiacenza al Parco dell'Acciaiole.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 7.800 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo ricostruibile non superiore a mc 15.000; - altezza massima (Hmax): ml 13,50 - rapporto di copertura (Rc): 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.
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<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 gli 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 di cui alla presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla qualificazione dei tessuti insediativi posti in adiacenza al Parco dell'Acciaiole.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>La progettazione 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 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle 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. 13.</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 'D' - "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", art. 13, punto 4 / ambito di programmazione commerciale denominato "tessuti urbani storicizzati e aree centrali di quartiere non storicizzate" (APC 1)]. Non è pertanto dovuto il reperimento delle dotazioni per la sosta di relazione per gli eventuali esercizi commerciali al dettaglio, 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 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 un 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.
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art .3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 63) - parchi storici e giardini formali (art. 69)
-------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico.</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.2a	I.4 I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	S.2

AVVERTENZE	<p>Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi.</p>
-------------------	---

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	F.S.
		D	-	-	-
	prescrizioni	<p>F.I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per Tr = 30): la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p>			
<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p>					
<p>F.G.2 / F.G.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e), 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. 46.</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. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 98).
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. 98); - 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. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. 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 abitabile (Sua) 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. 121 riferite ai volumi secondari (VS).





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05a* AREA EX FONDERIA "LE CURE"	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 5	
	edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.	attività produttive: mq 19.500 Sul**
	nuovi insediamenti	attività produttive: mq 1.000 Sul attività direzionali: mq 700 Sul

** dati tabellari arrotondati riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste dal Piano di Recupero vigente alla data di approvazione del Piano Strutturale 2004.

DESCRIZIONE	Vasta area posta in fregio all'Autostrada A1, in adiacenza del deposito tramviario e di un piccolo nucleo residenziale attestato su Via di Casellina / Via delle Sette Regole. L'area - attualmente in fase di riassetto insediativo - ha ospitato per molti anni il complesso produttivo della 'Fonderia Officina Cure', da tempo dismesso: tale complesso è stato integralmente demolito nel corso dell'anno 2001.
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva, finalizzato al rafforzamento (soprattutto in termini qualitativi) del tessuto economico locale, favorendo preferibilmente l'insediamento di aziende operanti nei settori più qualificati e rappresentativi del comparto produttivo scandiccese; - mitigazione degli effetti ambientali generati dal tracciato autostradale; - razionalizzazione e adeguamento della maglia viaria adiacente all'area di riqualificazione.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 57.600 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>La superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile per l'intera area di riqualificazione è fissata in complessivi mq 21.200 (mq 19.500 + 1.700), con destinazione d'uso esclusivamente o prevalentemente produttiva (attività industriali o artigianali).</p> <p>In coerenza con gli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Strutturale la Sul massima realizzabile sopra indicata è ripartita secondo il seguente mix funzionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) al netto delle 'attività produttive particolari' sotto specificate: \geq mq 11.000 - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo): \geq mq 700 Sul <p>Fermo restando il rispetto dei dimensionamenti minimi sopra specificati sono altresì consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività produttive particolari - come definite dall'art. 3 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - quali noleggio e leasing operativo di veicoli con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; - vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita con esposizione, custodia e/o consegna sul posto, limitatamente ad un singolo esercizio commerciale con superficie di vendita (Sv) \leq 300 mq; - attività private di interesse collettivo o generale.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>La parte dell'insediamento destinata ad attività produttive deve costituire una unica unità immobiliare, fatta salva la possibilità di frazionamento - mediante variante al vigente Piano di Recupero - fino ad un massimo di tre unità immobiliari.</p> <p>L'altezza massima (Hmax) è definita come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici a destinazione industriale o artigianale: \leq ml 13,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali; - edifici destinati esclusivamente o prevalentemente ad attività direzionali o terziarie: \leq ml 13,00. <p>Il rapporto di copertura (Rc) non può superare il limite del 50%, da calcolarsi con riferimento alla porzione dell'area di riqualificazione non destinata a standard pubblici o a spazi ad uso pubblico.</p>
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Previo Piano di Recupero è ammessa la ricostruzione delle consistenze volumetriche del complesso produttivo demolito della ex 'Fonderia Officina Cure' fino ad un massimo di mq 19.500 di superficie utile lorda (Sul), nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda. A tale quantitativo sono aggiunti mq 1.700 prelevati dal Piano Strutturale (edificabilità per 'nuovi insediamenti' / UTOE n° 5) in parte con destinazione d'uso produttiva e in parte per attività direzionali.</p> <p>L'intervento persegue la qualità architettonica, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea. La progettazione valorizza sotto il profilo estetico anche le parti dell'insediamento poste in relazione visiva con il tracciato autostradale. I nuovi interventi edilizi e le aree di pertinenza degli edifici non devono arrecare in nessun modo pregiudizio alla sistemazione ed all'uso degli spazi pubblici. La pianificazione attuativa deve prevedere la massima fruibilità pubblica degli spazi verdi, comprese eventuali porzioni di proprietà privata assoggettate ad uso pubblico. Deve in ogni caso essere garantita la continuità e fruibilità pubblica degli spazi verdi siti fra i due sovrappassi autostradali di Via di Casellina e Via delle Sette Regole.</p> <p>Il Piano di Recupero definisce opportune soluzioni viabilistiche al fine di rendere scorrevole la circolazione in tutto l'intorno interessato dall'intervento di cui trattasi, evitando in ogni caso di gravare sull'angusto tratto di viabilità delimitato dall'edificato esistente.</p> <p>E' consentita la realizzazione degli interventi previsti dal vigente Piano di Recupero anche per successivi stralci funzionali, fermo restando il rispetto degli obblighi previsti dal relativo schema di convenzione in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Ogni assetto insediativo nell'area di cui trattasi deve essere oggetto di uno studio d'impatto ambientale che prevenga l'inquinamento acustico e garantisca il contenimento degli altri effetti inquinanti generati dal tracciato autostradale, sia per il nuovo insediamento che per gli edifici esistenti posti in adiacenza all'area di riqualificazione. Devono contribuire alla mitigazione di tali effetti inquinanti sia i nuovi edifici che le aree destinate a verde pubblico: in queste ultime, oltre ai percorsi pedonali/ciclabili ed agli spazi attrezzati per la ricreazione, la sosta e le attività all'aria aperta, deve essere prevista la creazione di apposite dune (ovvero modellazioni più articolate dei terreni), e/o l'installazione di barriere acustiche - preferibilmente di tipo vegetale - con andamento parallelo all'autostrada o poste a ridosso dell'edificato esistente.</p> <p>Ogni utilizzazione dell'area nella quale insisteva il complesso produttivo dismesso oggi demolito è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari, nel rispetto delle prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità competenti.</p> <p>In fase di progettazione esecutiva e di realizzazione degli interventi devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti necessari a limitare l'inquinamento acustico e delle polveri, sia per i lavoratori destinati al nuovo insediamento produttivo che, in genere, per i cittadini gravitanti nell'area in questione.</p>
---------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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 ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico - interne ed esterne all'area di riqualificazione - con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi (anche ai fini del coordinamento con gli interventi relativi e correlati alla realizzazione della terza corsia autostradale), le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc. <p>Inoltre, in caso di variante al vigente Piano di Recupero, sono a carico del soggetto attuatore tutti gli oneri relativi all'acquisizione delle ulteriori aree eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.</p>
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Per gli interventi realizzati in attuazione del Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 170 del 13.11.2001, le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono dovute nella misura prevista da detto Piano di Recupero.</p> <p>Per gli interventi da realizzarsi in attuazione del Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° n° 83 del 21.07.2009 (e sue varianti), le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, fatta eccezione per gli ulteriori mq 1.700 di superficie utile lorda (Sul) realizzabili in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, per i quali le dotazioni di parcheggio sono calcolate nella misura minima di legge.</p> <p>Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di spazi per la vendita diretta dei prodotti aziendali eccedenti i limiti di superficie di vendita (Sv) di cui all'art. 3, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato nella misura originariamente prevista dal Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 170 del 13.11.2001.</p> <p>In sede di variante allo strumento attuativo può essere ridefinita la configurazione delle aree destinate a standard pubblici e/o a spazi ad uso pubblico, anche in relazione alla natura e alle caratteristiche planivolumetriche dell'insediamento proposto, fermo restando il rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico (livello A). La nuova soluzione progettuale deve in ogni caso dar luogo alla realizzazione di interventi quantomeno equivalenti, dal punto di vista dell'interesse pubblico, a quelli precedentemente previsti.</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 con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

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

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 Regolamento Urbanistico.</p>
----------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>A seguito dell'avvenuta demolizione del complesso produttivo della ex fonderia, nell'area di riqualificazione di cui trattasi ricadono un nuovo edificio produttivo (Classe 12) e alcuni manufatti a trasformabilità limitata' (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>
--	---

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

FATTIBILITA'	<p>Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 170 del 13.11.2001 ed a quelle allegate alle successive varianti approvate con Deliberazione C.C. n° 83 del 21.07.2009 e con Deliberazione C.C. n° 65 del 24.05.2011.</p> <p>Si rinvia altresì alle indagini geologico-tecniche di supporto alla 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>
---------------------	---

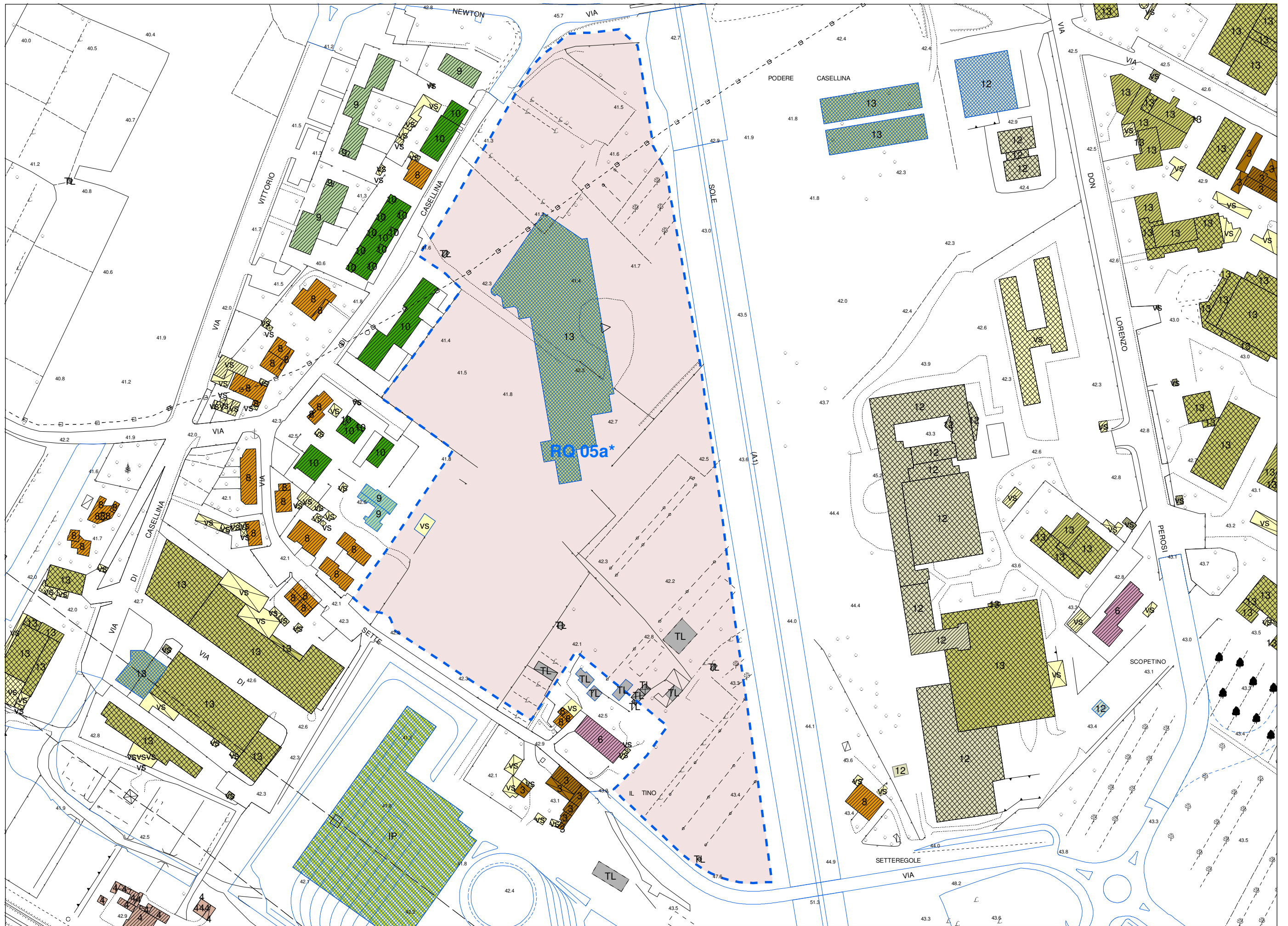
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione delle varianti al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 170 del 13.11.2001 è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), d), e), (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati >10.000 mc/anno), 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), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, punto 3, essendo il sito certificato ai fini della bonifica ambientale con destinazione d'uso commerciale/industriale.</p>
--	--

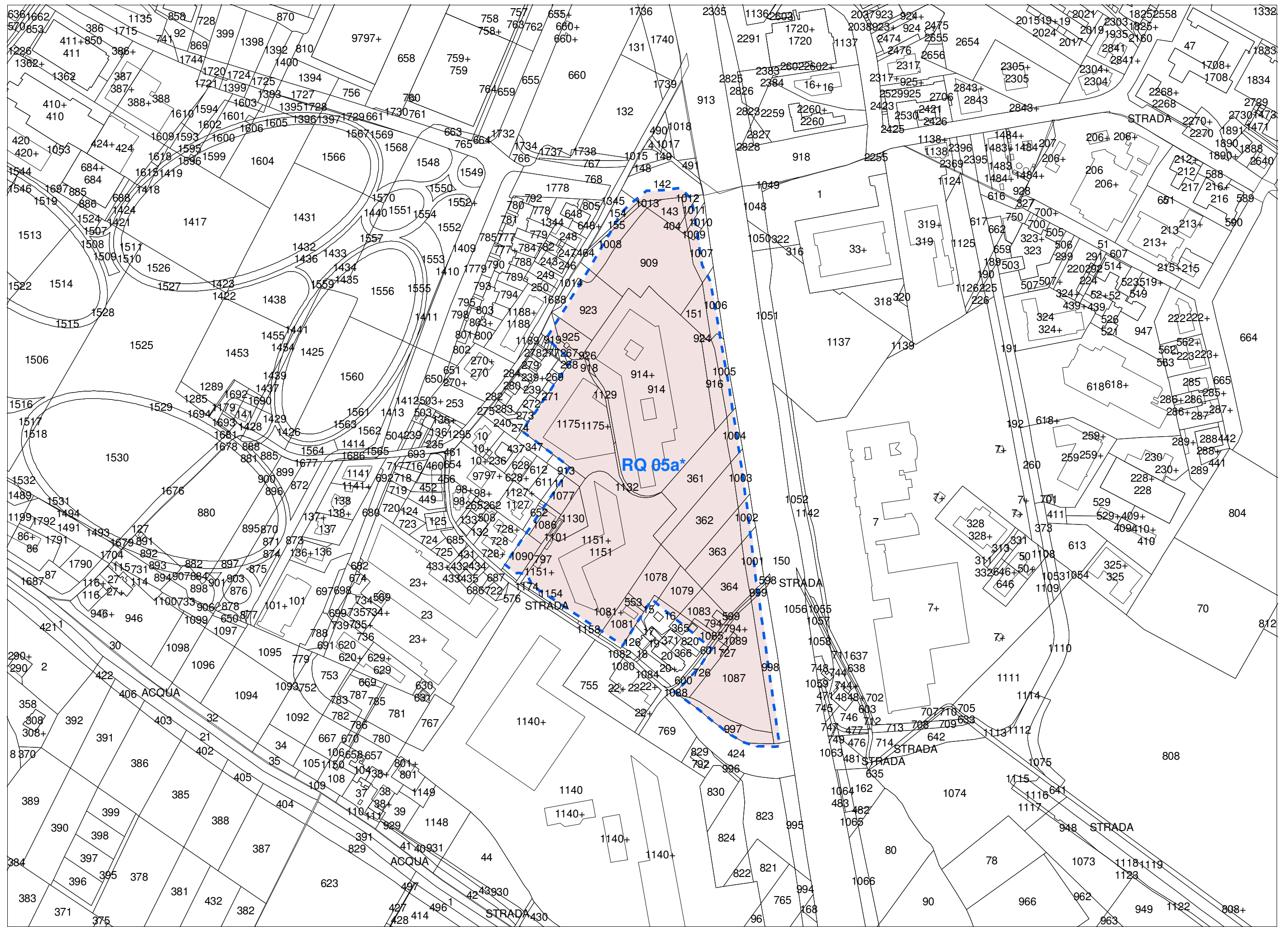
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Piano di Recupero di iniziativa privata</p>
--------------------------------	--

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

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, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.</p> <p>Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 170 del 13.11.2001.</p> <p>In sede di approvazione del Piano Strutturale (Deliberazione C.C. n° 74 del 31.05.2004) il Consiglio Comunale ha dettato per l'area di cui trattasi i seguenti indirizzi:</p> <p><i>"Il Regolamento Urbanistico potrà definire per l'area di cui trattasi un mix funzionale diverso da quello del P.R.G.C. attualmente vigente, ma che comunque confermi la prevalenza della vocazione produttiva dell'area e non incrementi il carico urbanistico."</i></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>Permessi di Costruire n° 12/2008 del 04.06.2008 e n° 18/2011 del 20.09.2011.</p>
-------------	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero 2009 (o di sue eventuali varianti) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamenti viabilistici (ed eventuale viabilità di penetrazione ad uso pubblico, in caso di variante al Piano di Recupero 2009): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi pubblici e/o ad uso pubblico (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza degli edifici produttivi: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - aree di sedime e spazi privati di pertinenza degli edifici per attività direzionali o terziarie: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici produttivi: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul). Eventuali interventi di frazionamento sono consentiti fino ad un massimo di n° 3 unità immobiliari a destinazione produttiva complessive per l'intera area di riqualificazione; - nuovi edifici per attività direzionali o terziarie: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile lorda (Sul), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05b AREA 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 Sul</p>
--	---

DESCRIZIONE	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.
--------------------	--

FINALITA'	<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.
------------------	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 48.000 circa
-----------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) massimo realizzabile pari al volume (V) realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. (If = 3,5 mc/mq), con possibilità di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 4.500 di superficie utile lorda (Sul); - rapporto di copertura (Rc): max 50% - altezza massima (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>
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<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 e/o funzionali, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione.</p> <p>Fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. le previsioni di cui alla presente scheda sono attuabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.</p> <p>Lo sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 4.500 di Sul) attribuita dal presente Regolamento Urbanistico è subordinata alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) in caso di contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico.</p>
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'insediamento costituisce un complesso edilizio unitario, seppur articolato in più corpi di fabbrica e/o unità funzionali. Eventuali frazionamenti in più unità immobiliari sono consentiti solo a fronte della preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno specifico programma di riorganizzazione delle attività aziendali.</p> <p>In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17. 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. 91.</p>
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Fino alla concorrenza dell'indice di fabbricabilità fondiaria attribuito dal previgente P.R.G.C. 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. 13 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>
---	---

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

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 D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici</p>
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60)
-------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.
--	--

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.2
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore. F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.			

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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), l), nonché all'art. 46.
--	--

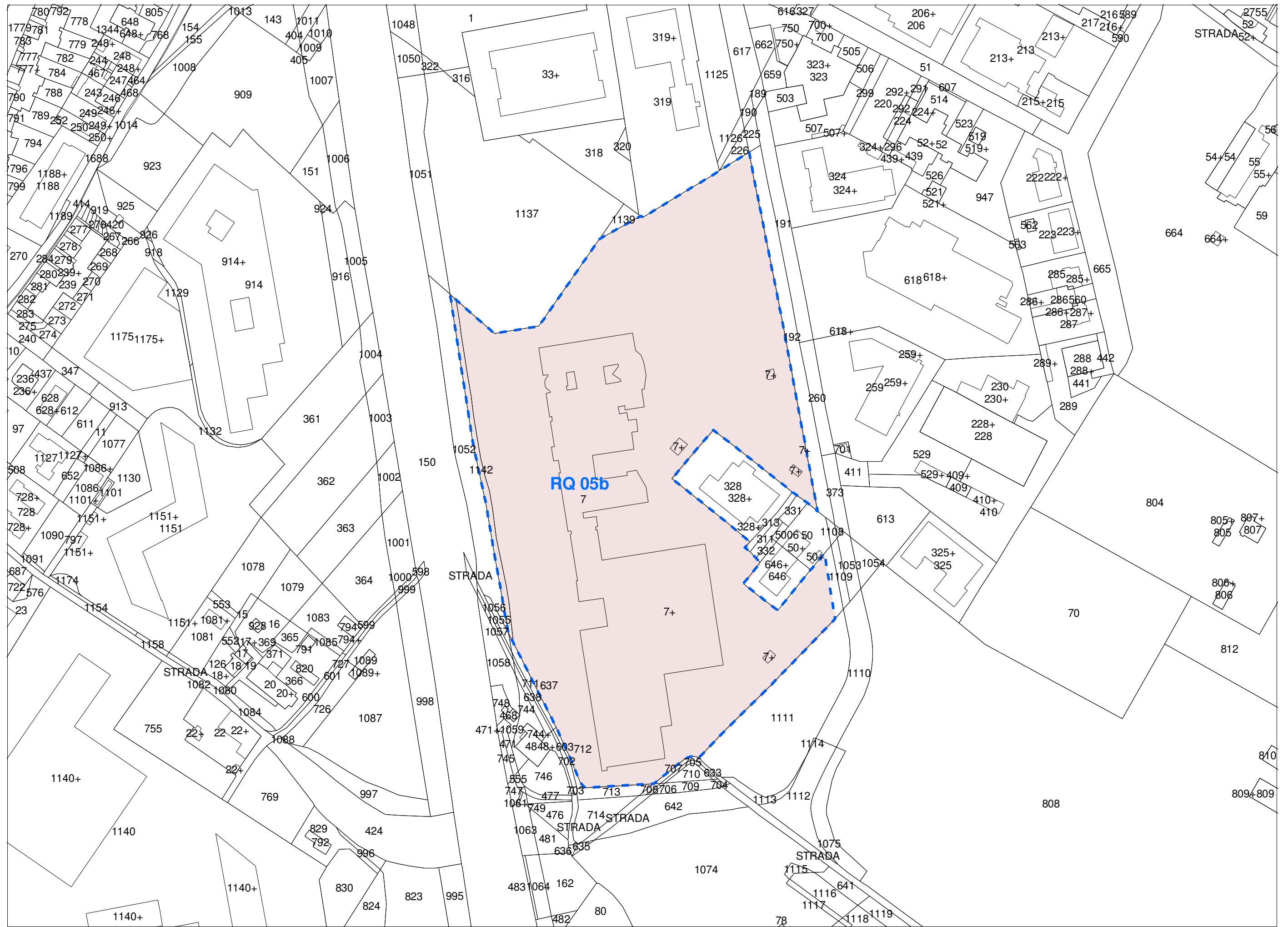
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario in caso di sfruttamento parziale o totale della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 4.000 di Sul) attribuita dal presente Regolamento Urbanistico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi.
--------------------------------	--

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico comportanti la stipula di una convenzione; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, in caso di sfruttamento parziale o totale della capacità edificatoria aggiuntiva (mq 4.500 di Sul) attribuita dal presente Regolamento Urbanistico.
---	--

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129); - edifici esistenti (Classi 12 e 13): si applicano le disposizioni di cui agli artt. 117 e 118. 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. 121. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V) eccedenti il volume (V) massimo realizzabile mediante l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (If) attribuito dal previgente P.R.G.C. L'altezza massima consentita (Hmax) è pari a ml 15,00.
---	---

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 di pertinenza del complesso edilizio: insediamenti produttivi di grande dimensione. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 129, 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. 117, fermo restando il rispetto dei limiti sotto specificati; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS). Restano ferme le disposizioni contenute nella presente scheda per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.
---	--





<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> <p>residenza: mq 450 Sul</p>
--	--

DESCRIZIONE	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.
--------------------	--

FINALITA'	<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.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 4.100 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<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 utile lorda (Sul) di nuova edificazione: mq 450 Sul - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (V_{ve}) di tali consistenze; <p>b) <u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al volume (V) legittimo esistente dell'edificio di Classe 11; - demolizione e ricostruzione dei volumi secondari (VS) legittimi esistenti, con volume (V) ricostruibile per le destinazioni d'uso consentite pari al 60% del volume virtuale (V_{ve}) di tali consistenze. <p>Ai fini della ricostruzione il volume virtuale (V_{ve}) 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 utile lorda (Sul) complessiva realizzabile - collocabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terreno degli edifici
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento convenzionato di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, a fronte della demolizione obbligatoria delle consistenze edilizie esistenti comprese nella presente area di riqualificazione, è consentita la realizzazione di un insediamento 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 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 fronte urbano su Via Baccio da Montelupo e delle aree private di pertinenza del nuovo complesso edilizio deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>Fermo restando il dimensionamento massimo consentito, come determinato dalla presente scheda, il Progetto Unitario 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 planoaltimetrico.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta inferiore a mq 45.</p> <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>Una volta approvato il Progetto Unitario l'intervento può essere realizzato unitariamente ovvero per separati stralci funzionali corrispondenti alle singole Unità di Intervento.</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 dei titoli 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree a destinazione pubblica, etc.
---------------------------------	--

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 utile lorda (Sul) di nuova edificazione 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.
--	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>La realizzazione degli interventi previsti nell'Unità di Intervento n° 1 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 dei titoli abilitativi è subordinata 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>L'Unità di Intervento n° 2 non è soggetta alla disciplina della perequazione urbanistica.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e quelle per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata 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"> - destinazione di parte della superficie territoriale (St) di intervento alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo, per un minimo di mq 800. <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>Una 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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>La medesima porzione di area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (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 Regolamento Urbanistico.</p>
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.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.2
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
		<p>prescrizioni</p> <p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), h), i), j), k), nonché all'art. 46.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario
--------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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 nelle aree urbane (art. 131); - 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. 125); - edifici di Classe 11: si applicano le disposizioni di cui all'art. 116, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia '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. 121.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario, esteso complessivamente all'intera area di riqualificazione, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo complesso edilizio a destinazione (esclusivamente o prevalentemente) residenziale: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) 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. 121 riferite ai volumi secondari (VS).



<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05d VIA DI SOLLICCIANO</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI STRUTTURA SPECIALISTICA</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 450 Sul</p>
DESCRIZIONE	<p>Complesso edilizio sito nel quartiere di Casellina, originariamente di proprietà della Congregazione delle Suore Orsoline della Sacra Famiglia. L'immobile è circondato da ampi spazi verdi di pertinenza ed ha accesso da Via di Sollicciano.</p> <p>Realizzato nei primi anni '60 del XX secolo, ed in origine adibito a ministero pastorale ed attività ricreative, il complesso è stato successivamente ceduto a soggetti privati nel corso degli anni '90.</p>	
FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riconversione funzionale dell'area, finalizzata all'integrazione degli assetti insediativi del quartiere di Casellina mediante realizzazione di un intervento edilizio di dimensioni contenute, ben inserito nel contesto urbano di riferimento; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali; - incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico lungo Via Arrigo Boito. 	
SUPERFICIE TERRITORIALE	<p>St = mq 5.700 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento le destinazioni d'uso dell'intervento sono determinate come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - per le parti oggetto di demolizione e ricostruzione parziale o totale: superficie utile lorda (Sul) ricostruibile pari alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico; - superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva: mq 200 in caso di conservazione anche parziale delle consistenze edilizie esistenti; mq 450, in caso di demolizione totale delle consistenze edilizie esistenti; - rapporto di copertura (Rc): max 30% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza; - ospitalità extralberghiera; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo). <p><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali - con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare - ed alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Previa variante al Regolamento Urbanistico - con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' da realizzarsi nell' UTOE n° 5 - è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23. 	

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi.</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <p>Mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione, è consentita - previa demolizione parziale o totale 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 e riqualificazione dei tessuti insediativi del quartiere di Casellina.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</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><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e correttamente inseriti nel contesto di riferimento.</p> <p>L'intervento può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) anche inferiore a mq 45.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>L'unità di intervento comprende anche un parcheggio pubblico, della superficie minima di mq 300, da realizzarsi contestualmente agli interventi privati previsti nell'Unità di Intervento n° 1.</p>
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'eventuale conservazione e riconversione parziale o totale, senza demolizione, dell'immobile precedentemente destinato ad attività interesse pubblico o collettivo (con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale) in edificio con destinazione d'uso di interesse privato (residenziale, attività terziarie o direzionali, ospitalità extralberghiera) comporta necessariamente - 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 per gli interventi privati da realizzarsi nell'Unità di Intervento n° 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 1.300 circa), accessibile da viabilità pubblica, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali; <p>(segue)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - disciplina la realizzazione del parcheggio pubblico e delle eventuali ulteriori opere ed interventi pubblici e/o di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dell'eventuale verde di corredo, etc..
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per parcheggio pubblico all'interno dell'Unità di Intervento n° 2, nella misura minima di mq 300; - eventuali interventi di adeguamento e riqualificazione di viabilità, parcheggi e spazi pubblici in adiacenza a Largo Spontini, compresi i relativi impianti di illuminazione, a seguito di accordi specifici con l'Amm./ne Comunale. <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>All'interno dell'area di riqualificazione è segnalata la possibile presenza di un sito di potenziale interesse archeologico. Al riguardo si applicano le disposizioni di cui all'art. 58.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60)
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 Regolamento Urbanistico.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi ricadono un complesso edilizio di Classe 13 ed un piccolo volume secondario (VS), 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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), h), i), j), nonché all'art. 46.</p>
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.4 I.3 (ad avvenuto collaudo realizzazione delle opere di regimazione idraulica)	S.2

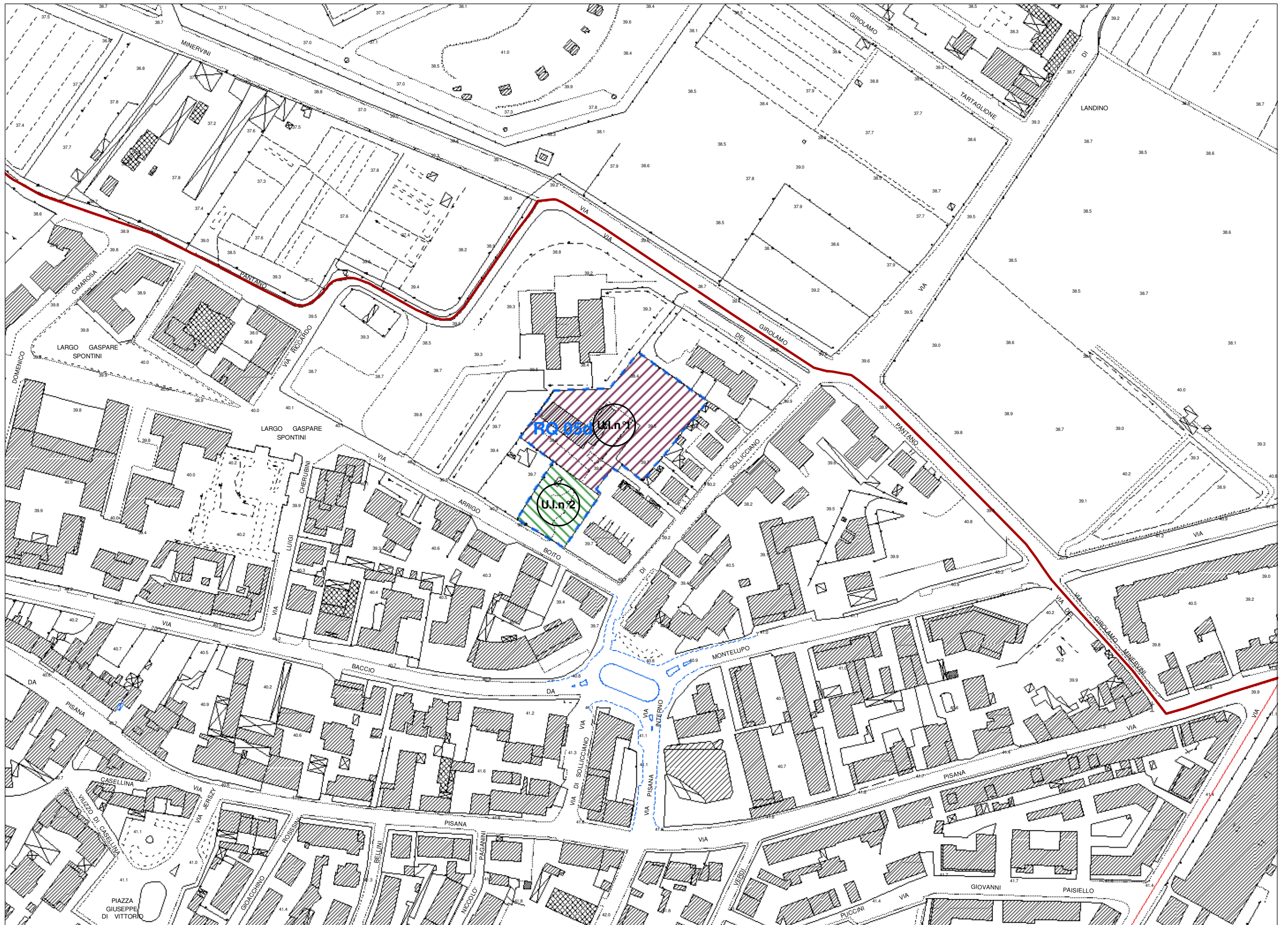
AVVERTENZE	Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi.
-------------------	--

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	F.S.2
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.4 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-

prescrizioni	F.I.4 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per Tr = 30): la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale medio inferiore a ml 0,30 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario e nel progetto delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.
	F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.
	F.G.2 / F.G.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del complesso edilizio esistente (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - porzione di terreno prevalentemente ineditata prospettante su Via Arrigo Boito (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98); - complesso edilizio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118 purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
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: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 98); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale privato: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali: edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 104, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).







<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e AREA STABILIMENTO 'BANCI'</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 Sul</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.
--------------------	---

FINALITA'	<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 ed eventuali integrazione 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 (V) massimo ammissibile pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. In aggiunta a tale volume (V) il Progetto Unitario può altresì prevedere interventi di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie utile lorda (Sul); - rapporto di copertura (Rc): max 50% - altezza massima (Hmax): ml 13,00. E' consentita una maggiore altezza per attrezzature tecnologiche e impianti speciali <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente 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. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p> <p>La superficie utile lorda (Sul) eventualmente destinata ad attività direzionali e terziarie e/o ad attività private di servizio - da collocarsi preferenzialmente lungo la Via Ponchielli - non può superare il 30% della superficie utile lorda (Sul) complessiva presente all'interno dell'area di riqualificazione ad intervento realizzato.</p>
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale e/o di ampliamento volumetrico, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione del tessuto edificato esistente. La progettazione del nuovo fronte urbano su Via Ponchielli deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planaltimetrico (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>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	L'approvazione del Progetto Unitario e la stipula dalla convenzione sono subordinati alla presentazione di un piano industriale nel quale siano evidenziate le prospettive di sviluppo delle attività aziendali ed i correlati livelli occupazionali.
---------------------------------	---

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

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<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"> - dismissione e bonifica del collettore fognario esistente sull'area, previa verifica della funzionalità dello stesso e con eventuale collettamento privato dei reflui; - 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>
---	--

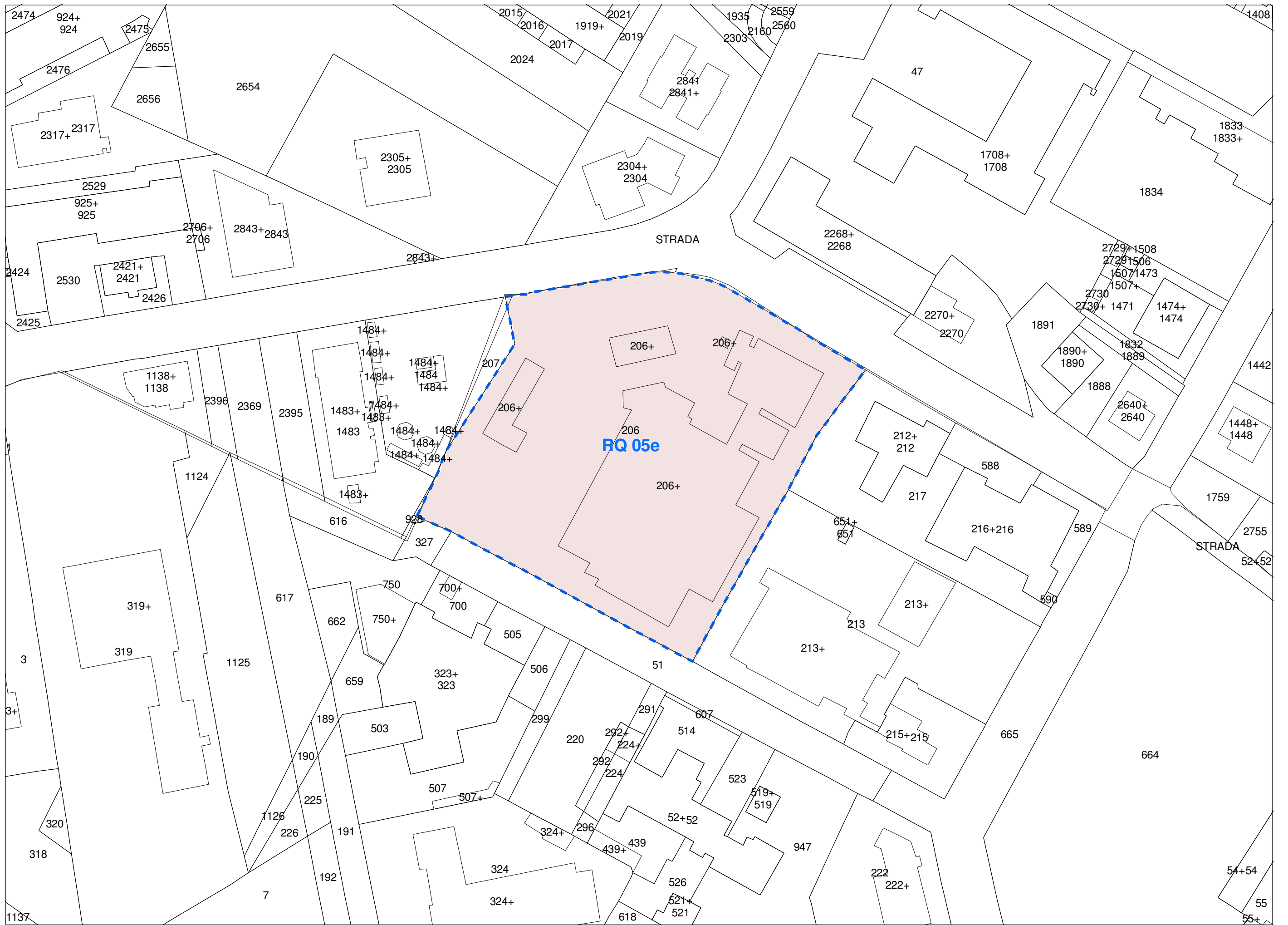
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

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

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 Regolamento Urbanistico.			
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'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.2
		D	-	-	-
	prescrizioni	<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46.</p>			
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario			
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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 127); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V) e/o mutamento della destinazione d'uso per attività industriali o artigianali. 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. 121.
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"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 127); - 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. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul); - eventuale edificio (o complesso edilizio) destinato ad attività direzionali e terziarie e/o ad attività private di servizio derivante dall'intervento di riqualificazione: Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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>
---	---

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

FINALITA'	<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.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.500 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<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 utile lorda (Sul) massima ammissibile: mq 600, oltre alla ricostruzione della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico; - rapporto di copertura (Rc): max 40% - numero dei piani (Np): minimo n° 3 piani f.t. <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente 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. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico <p>E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.</p>
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), 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. <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione del tessuto edificato prospettante su Via Ponchielli, eliminando le attuali condizioni di degrado estetico e funzionale. A tal fine il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planoaltimetrico, anche in rapporto con gli interventi previsti dallo Schema Direttore approvato con Deliberazione C.C. n° 143 del 17.12.2009.</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>Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).</p>
---------------------------------	--

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

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

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

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 Regolamento Urbanistico.			
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE		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.			
PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
	prescrizioni	<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c) (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze), 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. 46.</p>			
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario			
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE		<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita. 			

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 128, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V); - edificio esistente (Classe 15): si applicano le disposizioni di cui all'art. 120, a condizione che gli interventi non eccedano la manutenzione straordinaria. 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. 121, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V).
---	---

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"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - 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. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) 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. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06a	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 6
AREA EX OPIFICIO CONSERVIERO “ZACCARIA ROSSI”	mq 0,00 Sul

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 dimesse.
--------------------	---

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 5.400 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 (V) legittimo esistente; - <u>Ipotesi di intervento B</u>: volume (V) 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 (V) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata.</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 utile lorda (Sul) 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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, 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. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
---	---

IPOTESI DI INTERVENTO A	<p>Mediante intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario, con riferimento allo specifico schema planimetrico di riferimento allegato alla presente scheda, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Ambito 1</td> <td style="width: 45%;">Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa</td> <td style="width: 40%;">- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2'</td> </tr> <tr> <td>Ambito 2</td> <td>Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati</td> <td>- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3'; la ciminiera deve essere conservata provvedendo, ove necessario, agli opportuni interventi di consolidamento</td> </tr> <tr> <td>Ambito 3</td> <td>Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati</td> <td>- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', 'R4'; - sostituzione edilizia a parità di volume, con l'obbligo di conservare un corpo di fabbrica perimetrale continuo a chiusura della corte e con la possibilità di elevare l'altezza (in gronda e al colmo) fino a quella dell'edificio esistente nell'Ambito 2</td> </tr> <tr> <td>Ambito 4</td> <td>Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)</td> <td>- eliminazione delle superfetazioni; - interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto.</td> </tr> </table> <p>Il Progetto Unitario deve assicurare la realizzazione di un complesso edilizio complesso e articolato, capace di riproporre e rifunzionalizzare la corte interna.</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 abitabile o agibile (Sua) 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>		Ambito 1	Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa	- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2'	Ambito 2	Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3'; la ciminiera deve essere conservata provvedendo, ove necessario, agli opportuni interventi di consolidamento	Ambito 3	Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', 'R4'; - sostituzione edilizia a parità di volume, con l'obbligo di conservare un corpo di fabbrica perimetrale continuo a chiusura della corte e con la possibilità di elevare l'altezza (in gronda e al colmo) fino a quella dell'edificio esistente nell'Ambito 2	Ambito 4	Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)	- eliminazione delle superfetazioni; - interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto.
Ambito 1	Edifici residenziali lungo Via della Torre Rossa	- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2'												
Ambito 2	Edifici industriali su più piani fuori terra con caratteri formali e costruttivi storicizzati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3'; la ciminiera deve essere conservata provvedendo, ove necessario, agli opportuni interventi di consolidamento												
Ambito 3	Edifici industriali su un piano fuori terra privi di caratteri formali e tipologici consolidati	- ristrutturazione edilizia 'R1', 'R2', 'R3', 'R4'; - sostituzione edilizia a parità di volume, con l'obbligo di conservare un corpo di fabbrica perimetrale continuo a chiusura della corte e con la possibilità di elevare l'altezza (in gronda e al colmo) fino a quella dell'edificio esistente nell'Ambito 2												
Ambito 4	Spazi aperti (cortili interni, aree pertinenziali)	- eliminazione delle superfetazioni; - interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto.												

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 Regolamento Urbanistico, 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)
Ristrutturazione urbanistica		
L'intervento nel suo complesso, comprensivo delle consistenze oggetto di conservazione, non deve comunque superare i mc 12.000 di volume (V) ed il rapporto di copertura (Rc) massimo del 30%, calcolato con riferimento alla superficie fondiaria (Sf) dell'area di riqualificazione.		
Il Piano Attuativo deve assicurare la realizzazione di un complesso edilizio di elevata qualità architettonica.		
Devono essere previsti interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.) e ad aumentare la dotazione di alberi di alto fusto rispetto alla situazione preesistente.		
L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.		
E' consentita la realizzazione di cantine e parcheggi interrati.		

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. La convenzione correlata al Piano Attuativo (o al Progetto Unitario) ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi garantisce il mantenimento della destinazione d'uso delle parti del complesso non adibite ad uso residenziale, nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico ad esso correlate.
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (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. 14.
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	L' <u>ipotesi di intervento B</u> comporta 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.
---	---

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Al riguardo si rinvia a quanto disposto dall'art. 57 punto 6. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	---

PERICOLOSITA'	geologica		idraulica	sismica	
	G.2a		I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.2
		D	-	-	-
prescrizioni	F.S.2: in fase di elaborazione del Piano Attuativo o Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.				
	F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.				

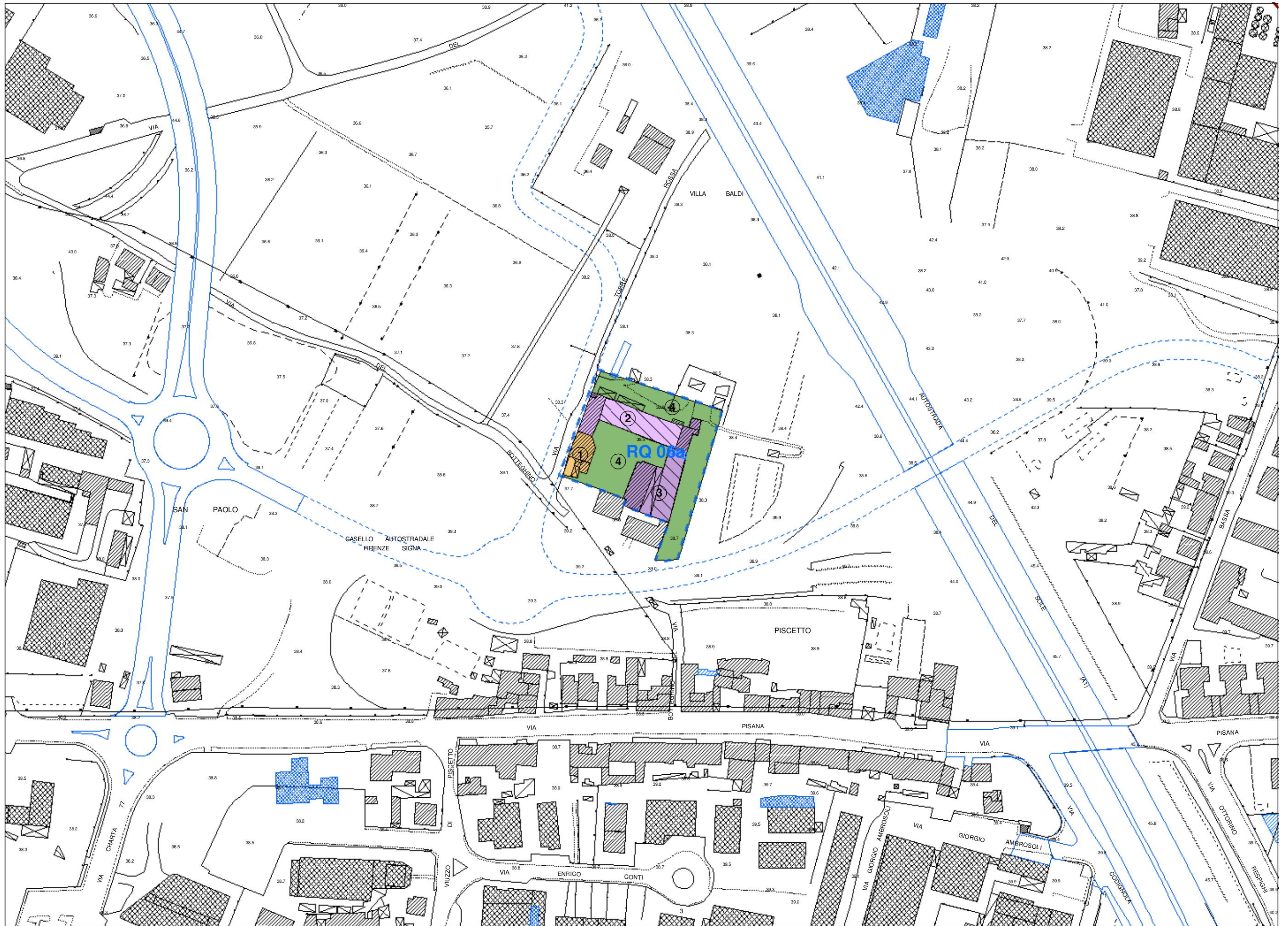
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario di cui all'ipotesi di intervento A) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario recapitante al Depuratore di S. Colombano), h), i), j), k), nonché all'art. 46.
--	---

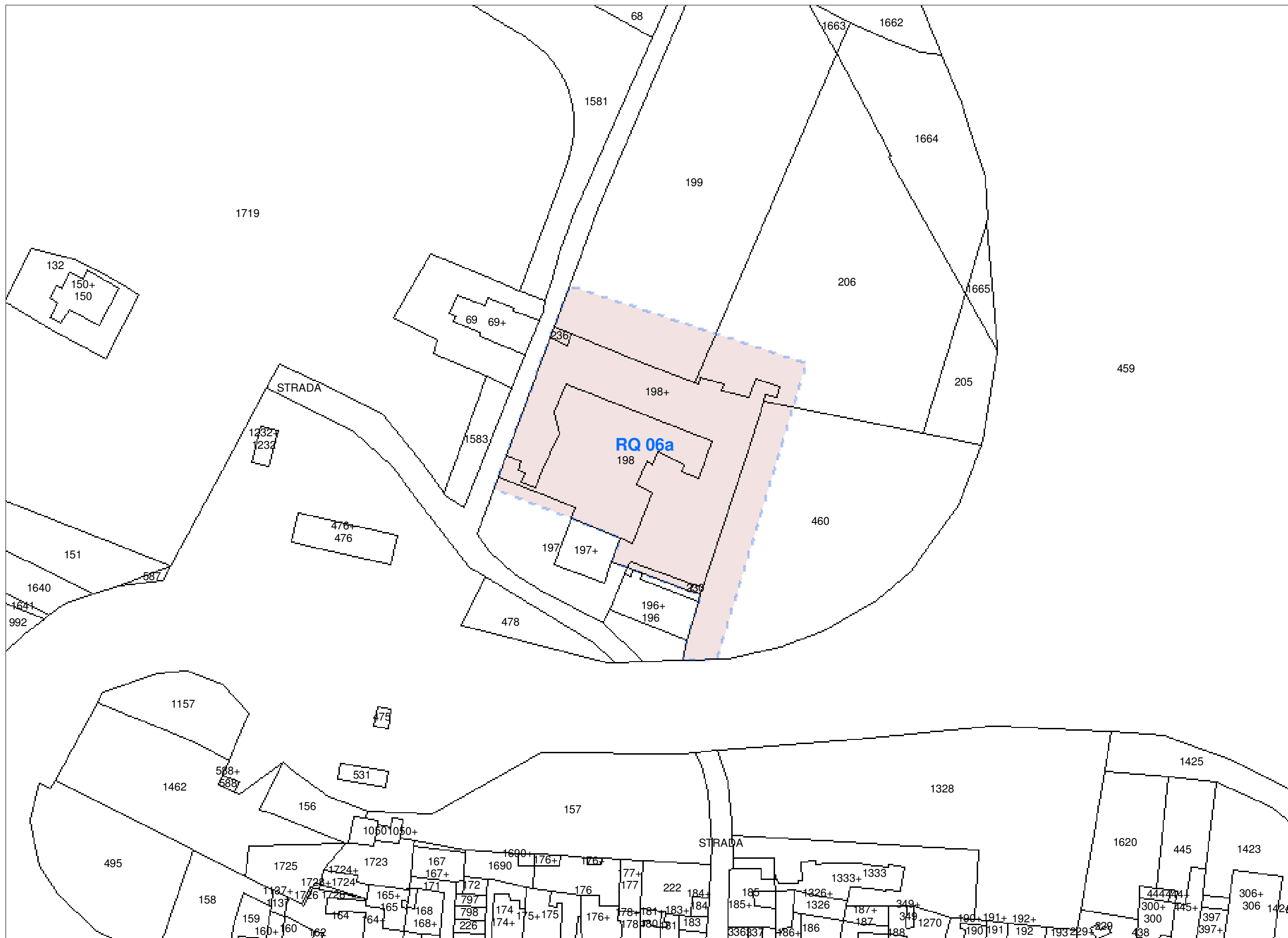
ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare indicazioni e prescrizioni per gli interventi pubblici da realizzarsi in attuazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, al fine di assicurare livelli prestazionali e dotazioni anche superiori ai requisiti minimi previsti dalle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Ipotesi di intervento A</u>: intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario - <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, 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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario, relativamente all'ipotesi di intervento A), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso (o del 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"> - aree di sedime degli edifici esistenti (compreso ex opificio) e relative aree di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - 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 'R2'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	--

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. 98); - aree di sedime degli edifici storicizzati esistenti ristrutturati, e relative aree di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici oggetto di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, e relative aree di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile o agibile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici specialistici non residenziali: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V), 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. 121 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 Sul</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 previgente P.R.G.C. e del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), in sostituzione dell'ex magazzino INPDAP danneggiato in modo irrecuperabile 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 17.800 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 utile lorda (Sul) aggiuntiva rispetto alle consistenze legittime esistenti, realizzabile mediante interventi di nuova edificazione (e/o mediante altri interventi edilizi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme): mq 2.000 - superficie coperta (Sc) massima: mq 10.000; - altezza massima (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 Sul complessiva realizzabile. 	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'intervento di integrazione ed ampliamento dello stabilimento produttivo contribuisce alla caratterizzazione e la 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 delle dotazioni, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali. <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. 16 e 17. 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>Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo).</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, fatta eccezione per gli ulteriori 2.000 mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabili in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, per i quali le dotazioni di parcheggio 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>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)
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 Regolamento Urbanistico.</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.2a	I.1 - I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.</p>			
		<p>prescrizioni</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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto di ampliamento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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. 128); - edificio a destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) o del numero di unità immobiliari, né modifica della destinazione d'uso. - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal progetto 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. 128); - edificio (o complesso edilizio) a destinazione produttiva: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) o del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---

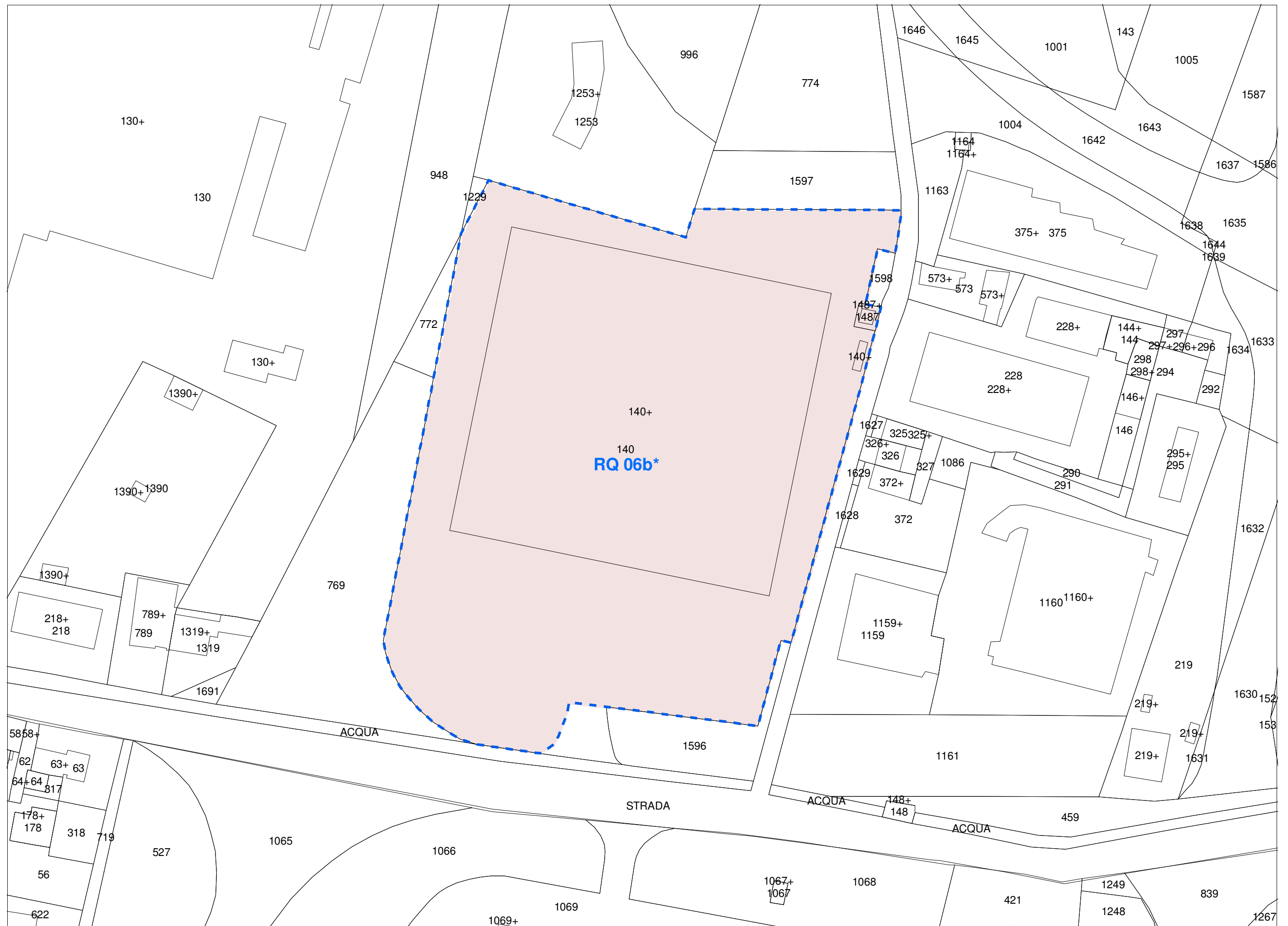
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 46.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario, ovvero, in alternativa, intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo subordinato a previo parere favorevole Commissione Urbanistica, ove costituita.
--------------------------------	--

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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).
-------------	--





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06c AREA EX MANGIMIFICIO BENINI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 6 mq 0,00 Sul
--	--

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: - demolizione parziale o totale del fabbricato esistente e realizzazione di un nuovo edificio (o 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 sostituzione edilizia (parziale o totale) ovvero mediante riutilizzo (parziale o totale) dell'involucro edilizio esistente, è determinato come segue: - volume (V) massimo ammissibile pari al volume (V) legittimo esistente. In aggiunta a tale volume (V) il Progetto Unitario 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 (V) effettivo, con realizzazione di nuova superficie utile lorda (Sul) all'interno di tale involucro; - superficie utile lorda (Sul) massima ammissibile per l'intera area di riqualificazione: mq 4.000 - rapporto di copertura (Rc) massimo per l'intera area di riqualificazione: 40% - altezza massima (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. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), nella misura minima del 40% della Sul complessiva realizzabile; - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo), nella misura massima del 60% della Sul complessiva realizzabile.
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) 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 utile (Su) inferiore a mq 120 ciascuna. In materia di distanze si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17. 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. Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo).
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. 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 Unitario presuppone pertanto la verifica del lotto urbanistico originario di riferimento.
---	---

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

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60)
-------------------------------	--

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi rientra nelle aree suscettibili di 'riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi' (art. 88).
----------------------------	--

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.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.2
	D	-	-	-	
	prescrizioni	<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46.
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 128); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V). 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. 121.
---	---

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"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi consolidati (art. 128); - edificio (o complesso edilizio) derivante dall'intervento di riqualificazione: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V), 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. 121 riferite ai volumi secondari (VS)..
---	---





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 06d VIA E. CONTI RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO PRODUTTIVO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 attività produttive: mq 400 Sul
--	---

DESCRIZIONE	Lotto a destinazione produttiva sito nel comparto industriale della zona Casellina/Piscetto (Via Enrico Conti), nel quale insiste un edificio artigianale risalente agli anni '80 del XX secolo. Le prospettive di crescita delle attività aziendali rendono necessaria la realizzazione di un ampliamento con riconfigurazione della porzione frontale del fabbricato che attualmente ospita le attività direzionali dell'azienda.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - integrazione del complesso produttivo mediante interventi di riqualificazione architettonica e funzionale; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.700 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile pari alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con incremento di mq 400 - altezza massima (Hmax): ml 13,00 - rapporto di copertura (Rc): max 50% Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) con incremento volumetrico, finalizzato all'ampliamento dell'edificio esistente o alla realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio, nel rispetto dei limiti quantitativi fissati dalla presente scheda. L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione dei tessuti produttivi nell'area di Casellina/Piscetto. A tal fine l'edificio o complesso edilizio riconfigurato dall'intervento 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	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. Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).
---------------------------------	---

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

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

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)
-------------------------------	--

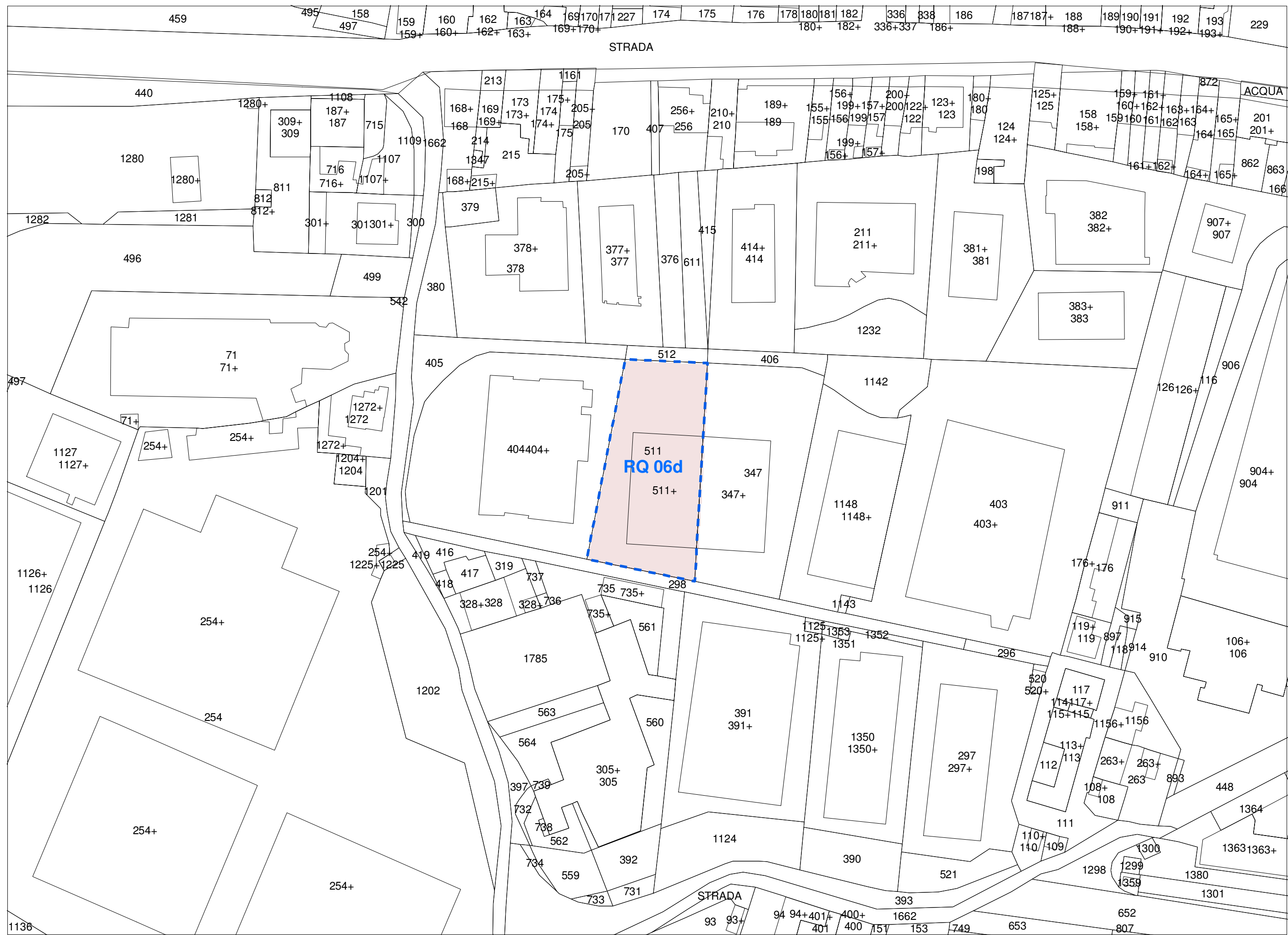
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi rientra nelle aree suscettibili di 'riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi' (art. 88).
----------------------------	--

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è compreso il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed un piccolo volume secondario (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		C	-	-	-
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore. F.G.2 / F.I.1: nessuna prescrizione specifica.			

<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati >10.000 mc/anno), h), i), j), k), l), nonché all'art. 46.</p>
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario</p>
<p>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
<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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 127); - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V). 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. 121.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<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"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 127); - edificio (o complesso edilizio) derivante dall'intervento di riqualificazione: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 07a NUOVO SVINCOLO AUTOSTRADALE</p> <p>RICONFIGURAZIONE DI STABILIMENTI PRODUTTIVI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 7</p> <p>mq 0,00 Sul</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 previgente P.R.G.C.. 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. 	
<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 Regolamento Urbanistico, fino alla concorrenza degli indici previsti dal previgente P.R.G.C., applicati con riferimento alla superficie fondiaria (Sf) dei singoli lotti di proprietà, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità fondiaria (If): 3,5 mc/mq - Rapporto di copertura (Rc): max 50% <p>L'altezza massima (Hmax) è fissata in ml 13,00. 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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico; - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. 	

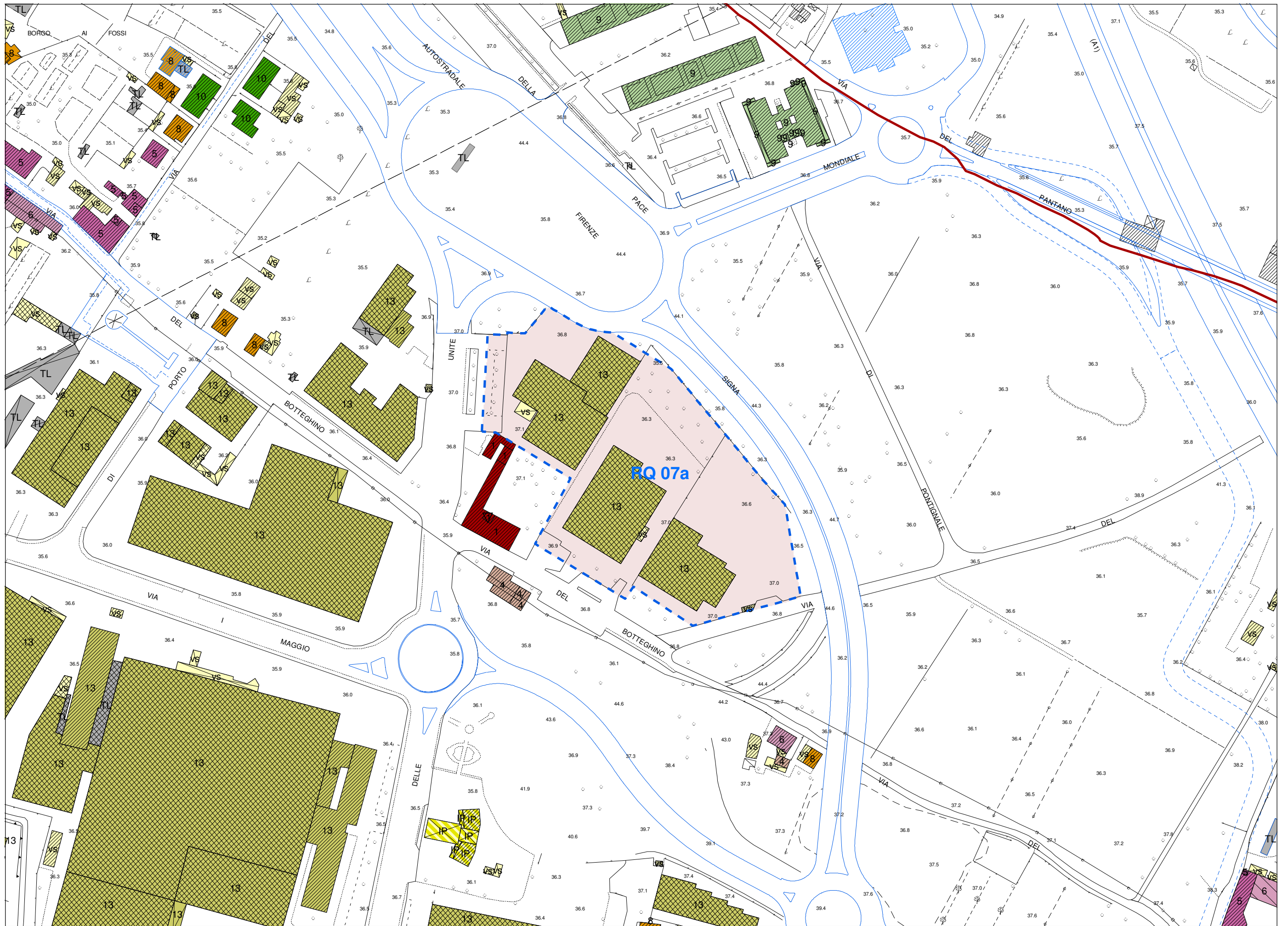
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere altresì ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali locali non possono costituire unità immobiliari autonome.</p> <p>Per le attività di stoccaggio, deposito e/o commercio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.</p>
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Mediante intervento/i convenzionato/i subordinato/i alla previa approvazione di un complessivo Progetto Unitario, o di più Progetti Unitari tra loro coordinati e 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.</p> <p>Il Progetto Unitario (anche ove lo stesso sia riferito a singoli lotti di proprietà) - persegue il coordinamento e la qualità dei singoli interventi urbanistico-edilizi e di sistemazione 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>La sistemazione delle porzioni di aree a destinazione pubblica adiacenti al lotto e delle aree private poste in relazione visiva con lo spazio pubblico è qualitativamente connotata sotto il profilo dei materiali, degli arredi e delle dotazioni, secondo le indicazioni dettate dai competenti uffici comunali.</p>
<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p>	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario (complessivo o riferito a singoli lotti di proprietà) ed alla cui stipula può essere subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - individua le eventuali opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti), ed in tal caso prevede la sistemazione e la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle eventuali aree a destinazione pubblica di proprietà del/i soggetto/i attuatore/i; - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi di verde pubblico, etc.
<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p>	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (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. 14.</p>
<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>L'intervento (anche ove lo stesso sia riferito a singoli lotti di proprietà) può comportare la realizzazione, a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti opere di interesse pubblico:</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; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. <p>L'eventuale realizzazione delle opere di cui sopra a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>

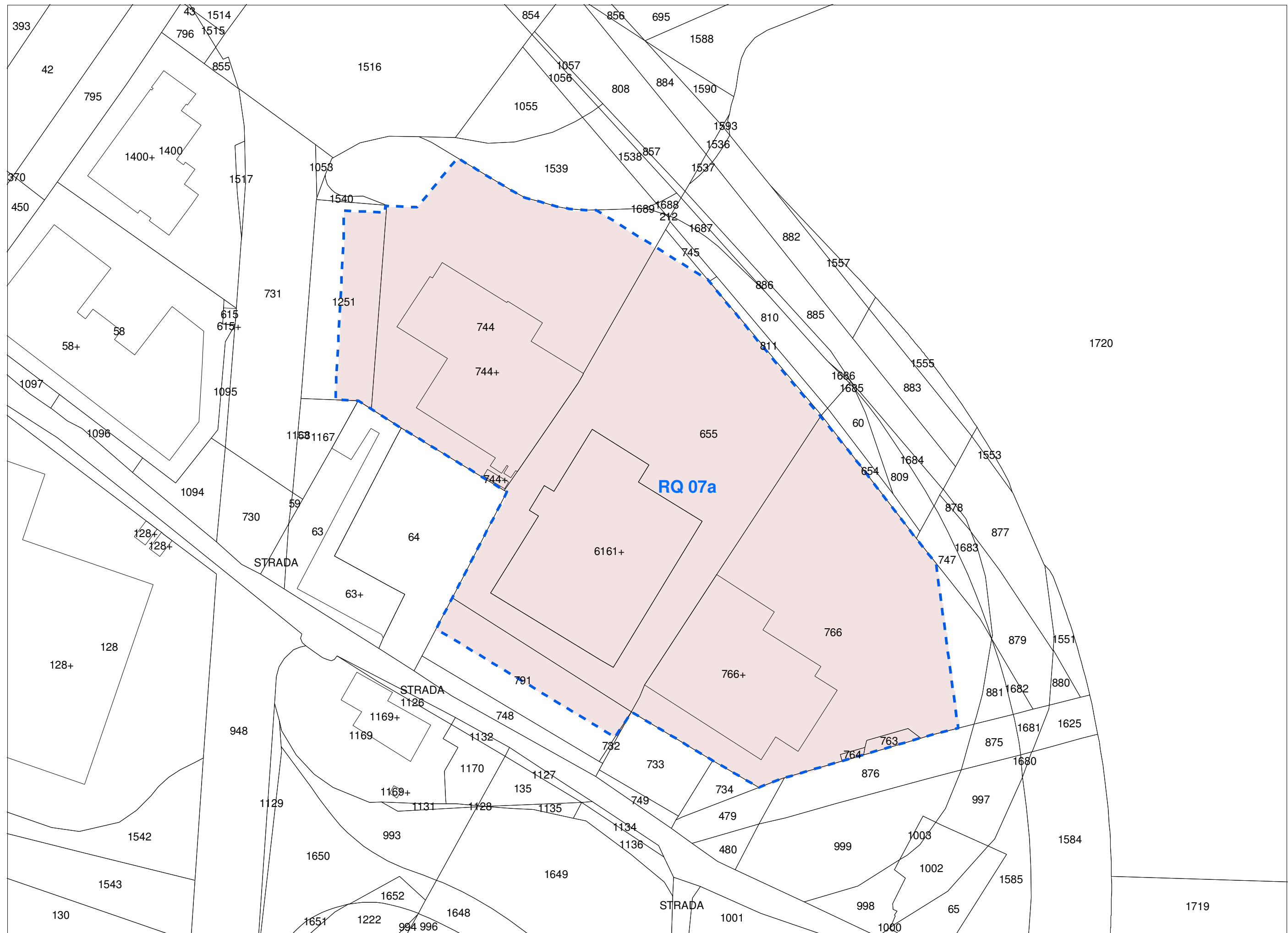
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	Ove l'Amm./ne Comunale opti per l'esecuzione diretta delle suddette opere, possono comunque essere posti a carico dei privati gli eventuali oneri necessari per l'acquisizione delle aree necessarie (fatta eccezione per quelle oggetto di cessione gratuita nel quadro delle pattuizioni convenzionali).
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in minima parte in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967. 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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. La porzione di area di intervento sopra indicata rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centurazioni (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 Regolamento Urbanistico.
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.2a	I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.			

	prescrizioni	F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore. F.G.2 / F.G.1: nessuna prescrizione specifica.
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 Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del/dei Progetto/i Unitario/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 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. 46.
MODALITA' DI ATTUAZIONE		Intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario
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, ed ulteriormente modificata ed integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda.

<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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario (complessivo, o riferito a singoli lotti di proprietà), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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. 128, a condizione che gli interventi non comportino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V); - edifici produttivi esistenti: Classe 13. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V). 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. 121.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario (complessivo, o riferito 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. 128). Non sono comunque consentiti interventi comportanti incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V); - edifici produttivi riconfigurati e ampliati: Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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 Sul</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 sostituzione edilizia 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 sostituzione edilizia (parziale o totale) il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda (Sul) massima ricostruibile pari alla Sul legittima esistente; - rapporto di copertura (Rc): max 40% <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (Sul) legittima esistente è determinata mediante perizia giurata.</p> <p>In ipotesi di ristrutturazione edilizia del complesso edilizio esistente le eventuali riduzioni di superficie utile lorda (Sul) derivanti dall'intervento possono essere compensate mediante interventi di nuova edificazione all'interno dell'area di riqualificazione, il tutto a parità di Sul complessiva e fermo restando il rispetto del rapporto di copertura (Rc) 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. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico - 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>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, né singole né risultanti da medie strutture realizzate in forma aggregata ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa. Le eventuali aggregazioni di medie strutture di vendita non possono superare i 2.500 mq di superficie di vendita (Sv) complessivi per ciascuna aggregazione.</p>
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, di iniziativa pubblica) sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione edilizia (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. 94 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. 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 a cura e spese del soggetto attuatore nell'intorno urbano di riferimento. L'eventuale porzione residua dell'insediamento da destinarsi ad interventi ed utilizzazioni di interesse privato è attuata con separato Piano 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 - 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 Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevede obbligatoriamente - in analogia a quanto previsto dal Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Ministero delle Finanze in data 05.08.2003 - la corresponsione all'Amm./ne Comunale di una somma corrispondente al 15% del prezzo di vendita dell'immobile praticato da Fintecna Immobiliare S.r.l. nei confronti dei propri aventi causa, in caso di utilizzazione del complesso immobiliare con destinazioni d'uso di interesse privato; - 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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di 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. 14.</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 utile lorda (Sul); - 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; - adeguamento e riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici, compresi i relativi impianti di illuminazione, in zone prossime all'area di riqualificazione; - eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi in adiacenza all'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. 22.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60)
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 Regolamento Urbanistico.</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.2a		I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.1	F.S.2
		D	-	-	-
F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.2: nessuna prescrizione specifica.					

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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 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. 46 ed all'art. 47, 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. Tali indicazioni e prescrizioni tengono conto dei contenuti del "Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche" costituente parte integrante del presente Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata o, in alternativa, Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato).</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. 94 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--------------------------------	--

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

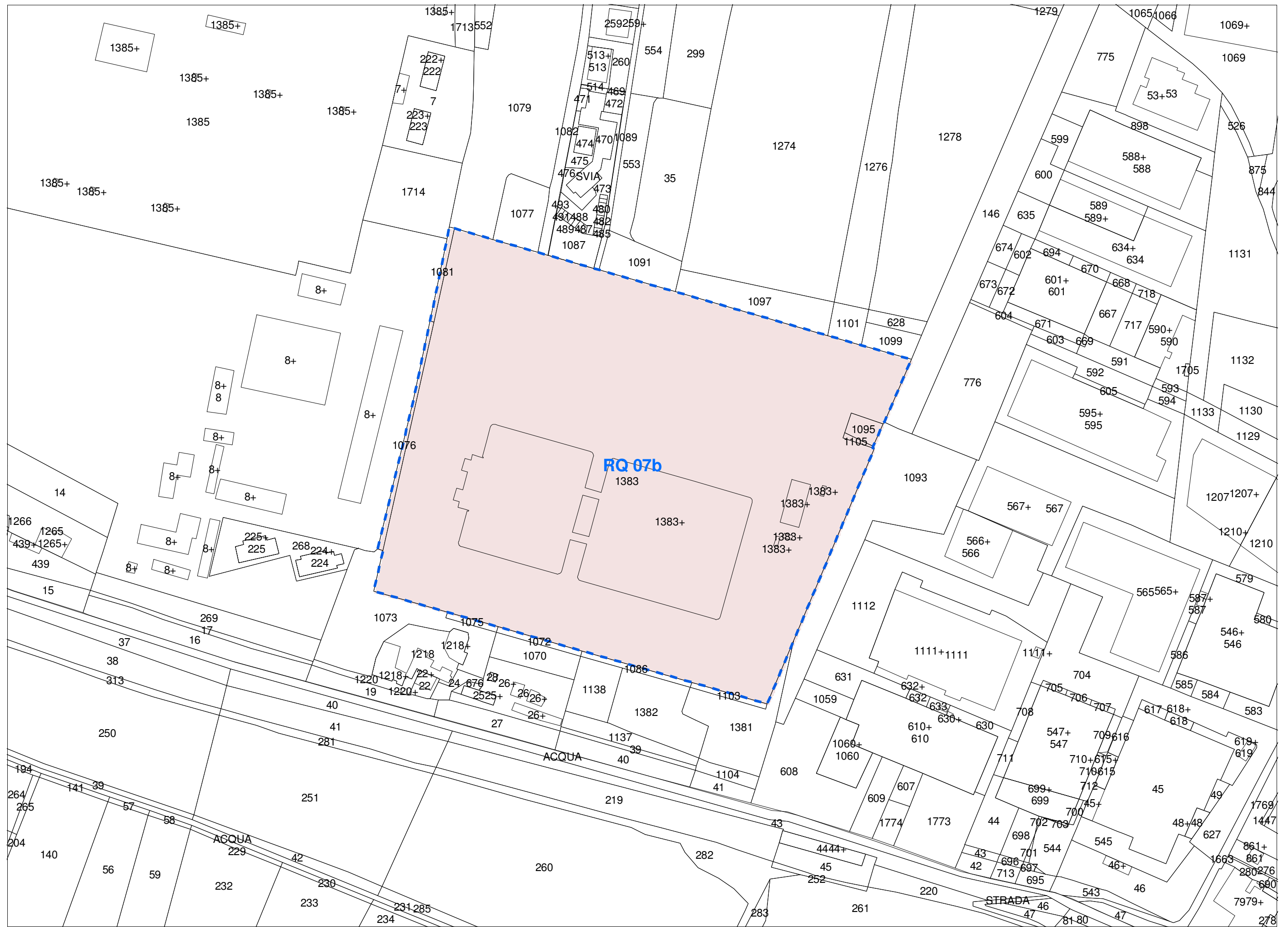
NOTE	<p>La realizzazione del complesso, destinato ad ospitare un Centro Servizi del Ministero delle Finanze, è stata autorizzata dal Ministro dei Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n° 616/77, con atto del 19.10.1990 prot. UT 115. I lavori hanno avuto inizio nel 1991 e sono stati interrotti nel 1994: gli edifici, non perfettamente ultimati e privi di dotazioni impiantistiche e di opere di finitura, sono oggi in condizioni di degrado.</p>
-------------	--

NOTE	<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 "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" e si specificava che "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".</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>
-------------	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 94); - complesso edilizio esistente: Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, 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. 121. <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. 94 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto specificato nella presente scheda alla voce "disposizioni generali".</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 integrativa o di penetrazione pubblica o ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) e verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - area di sedime del complesso edilizio per attività private a carattere specialistico e relative aree di pertinenza: insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129); - nuovo/i edificio/i specialistico/i (con destinazione d'uso terziario-direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, commerciale) o produttivo/i: Classe 12. Su di esso/i sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) 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. 94); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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 Sul
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 utile lorda (Sul) massima realizzabile pari alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con incremento di mq 400 - altezza massima (Hmax): ml 13,00 - rapporto di copertura (Rc): max 50% Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)	
DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) è 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. Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).	

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura minima di legge.				
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.				
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.				
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)				
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 Regolamento Urbanistico.				
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.2a	idraulica I.3	sismica S.2		
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	-	-	-
		B	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.			

	prescrizioni	<p>F.S.2: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</p>
<p>PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI</p>	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), k), nonché all'art. 46.</p>	
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario</p>	
<p>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita. 	
<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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 128); - edifici esistenti (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118. Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di volume (V). 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. 121. 	
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<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"> - area di sedime e resede di pertinenza dell'edificio (o complesso edilizio): tessuti produttivi saturi (art. 127); - 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. 118, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul); - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS). 	





<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>mq 0,00 Sul</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>Sono consentite due ipotesi alternative di intervento:</p> <p>a) volume (V) ricostruibile a fini residenziali previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti: pari al volume virtuale (V_{ve}) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), fino ad un massimo di mc 800 ricostruibili, senza obblighi relativi ad edilizia residenziale con finalità sociali;</p> <p>b) volume (V) ricostruibile a fini residenziali previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti: pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) incrementato del 30%, a condizione che tutta la consistenza ricostruita eccedente i mc 800 di cui alla lettera a) sia interamente destinata ad edilizia residenziale con finalità sociali.</p> <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 (V_{ve}) ed il volume (V) legittimo esistente alla data sopra indicata sono determinati mediante perizia giurata.</p>	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della 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 nuovo edificio (o complesso edilizio) può ospitare al massimo n° 4 unità immobiliari residenziali nell'ipotesi di intervento a), n° 8 unità immobiliari residenziali nell'ipotesi di intervento b).</p> <p>Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nell'ipotesi di intervento a) alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della dismissione dell'attività di deposito di merci e materiali edili presente all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi; - nell'ipotesi di intervento b) alla sottoscrizione di una convenzione a garanzia della dismissione dell'attività di deposito di merci e materiali edili all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi e degli obblighi relativi all'edilizia residenziale con finalità sociali.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p> <p>Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di inserimento di attività commerciali o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali.</p>
EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	<p>Parte della superficie utile abitabile lorda (Sul) realizzata nell'ipotesi di intervento b), nella misura sopra specificata, deve essere riservata ad alloggi ERS, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (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 Regolamento Urbanistico.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>Nell'area di cui trattasi ricadono esclusivamente 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.2a	I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.I.4	F.S.2	
		B	-	-	
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr = 200$). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per $Tr = 200$ anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.2 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</p>			

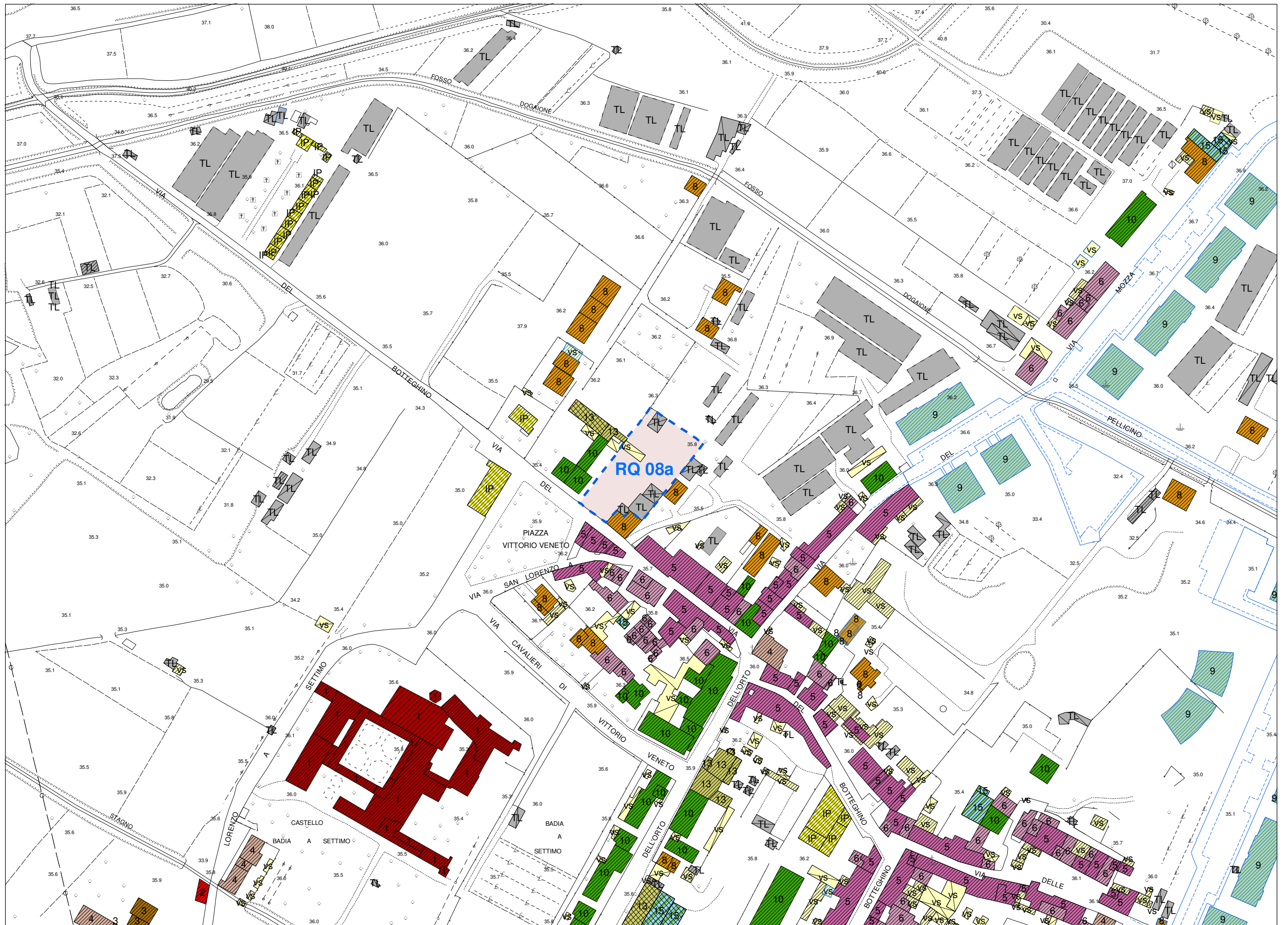
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione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

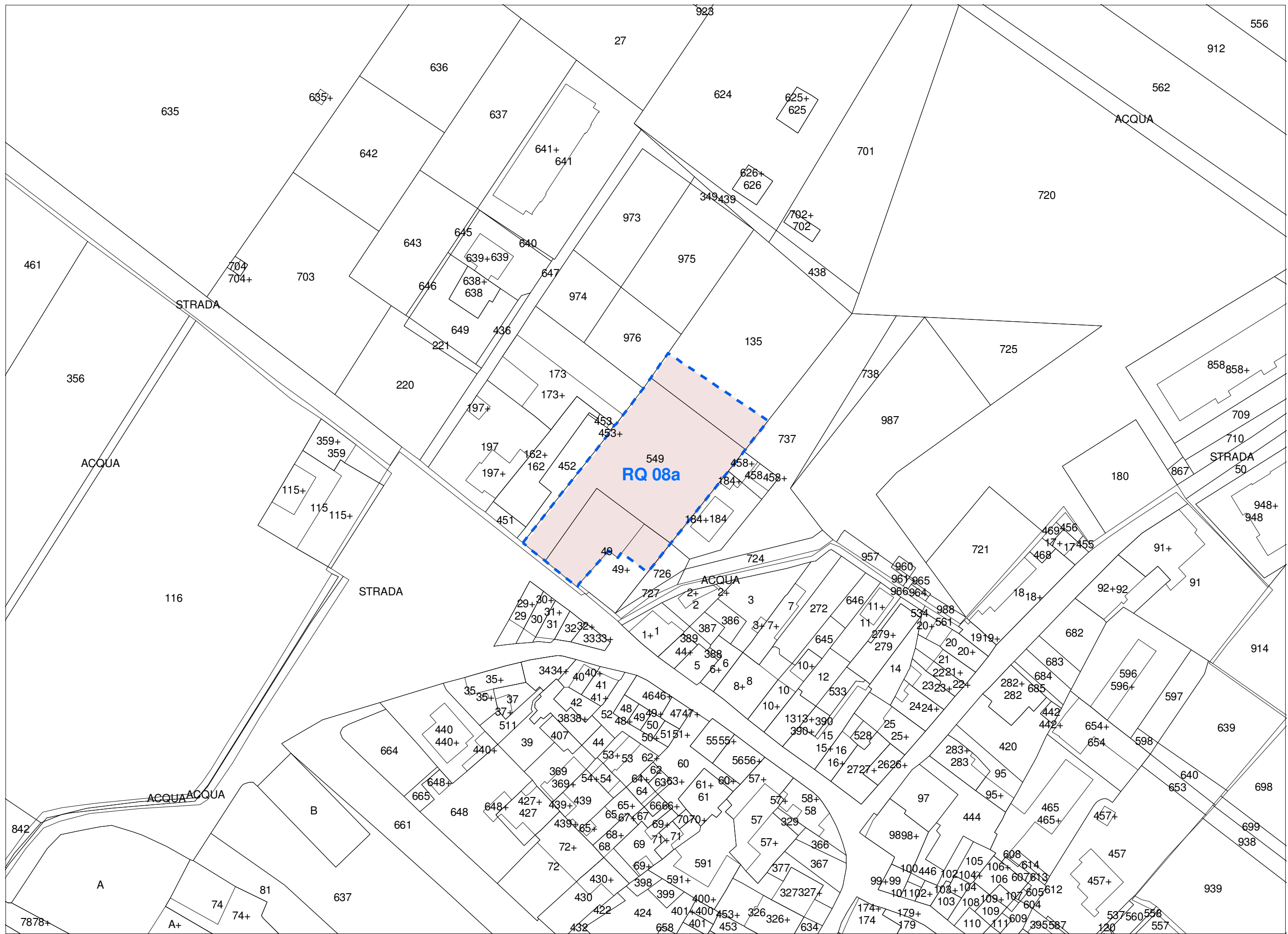
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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. 131) - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

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"> - 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. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio) a destinazione residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), di unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08b S. COLOMBANO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8
RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON STALLE PER CAVALLI	mq 0,00 Sul

DESCRIZIONE	Lotto privato in parte ineditato 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.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - integrazione degli assetti insediativi mediante realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale ben inserito nel contesto di riferimento; - eliminazione dei fenomeni di degrado urbanistico mediante parziale rilocalizzazione delle attività insediate; - completamento della rete viabilistica locale; - integrazione del patrimonio comunale mediante reperimento di aree per futuri interventi di edilizia residenziale con finalità sociali.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 4.200 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - volume (V) ricostruibile pari al quantitativo di mc ottenuto moltiplicando la superficie coperta (Sc) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico per l'altezza virtuale (Hve) di ml 3,50, il tutto incrementato del 10%; - altezza massima (Hmax): ml 9,00 - rapporto di copertura (Rc): 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><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare.</p> <p>Previa variante al Regolamento Urbanistico - con prelievo dei corrispondenti quantitativi dall'edificabilità disponibile nel Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' da realizzarsi nell' UTOE n° 8 - è altresì consentita la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23.</p>
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Gli interventi nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono subordinati al previo svincolo dell'area - da parte dell'Autorità di Bacino - dalle "Aree B" del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico" (sottoposte a vincolo di salvaguardia per casse di espansione prescritto dalla norma 3 del D.P.C.M. 05.11.1999).</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <p>Mediante Progetto Unitario, a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti, è consentita la realizzazione nell'Unità di Intervento n° 1 di edifici a destinazione residenziale posti a completamento dell'insediamento urbano, in coerenza con i riferimenti planaltimetrici esistenti.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</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><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>Ad intervenuta cessione della relativa porzione di terreno l'Amm./ne Comunale, avvalendosi della collaborazione di Casa S.p.A., provvede, secondo i procedimenti di legge, alla progettazione e realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e correttamente inseriti nel contesto di riferimento.</p> <p>L'intervento può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) anche inferiore a mq 45.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario nell'Unità di Intervento n° 1, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi in dette unità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente alla Unità di Intervento n° 2 (mq 2.000 circa), accessibile da viabilità pubblica di previsione, da utilizzarsi per interventi di edilizia residenziale con finalità sociali; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione 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. 13.
--	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato nell'Unità di Intervento n° 1 è condizionata alla contestuale realizzazione, anche a scomuto degli oneri dovuti, delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del tratto stradale interposto tra le due Unità di Intervento, completo di marciapiedi, reti di drenaggio e raccolta delle acque meteoriche e/o fognarie e illuminazione pubblica. E' carico dei soggetti attuatori la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle aree di proprietà dei medesimi destinate dal Regolamento Urbanistico a sede stradale; - recupero della strada vicinale di collegamento tra Via dello Stagnaccio basso e Via degli Stagnacci, da destinarsi a percorso pedo-ciclabile; - 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	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
-------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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.2a	I.3	S.2
FATTIBILITA'	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
	B	-	-	-
	C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
	C'	-	-	-
	D	-	-	-

	prescrizioni	<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p> <p>F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.2 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</p>
		Vincoli idraulici: l'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di protezione del fosso Rigone (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 45.

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

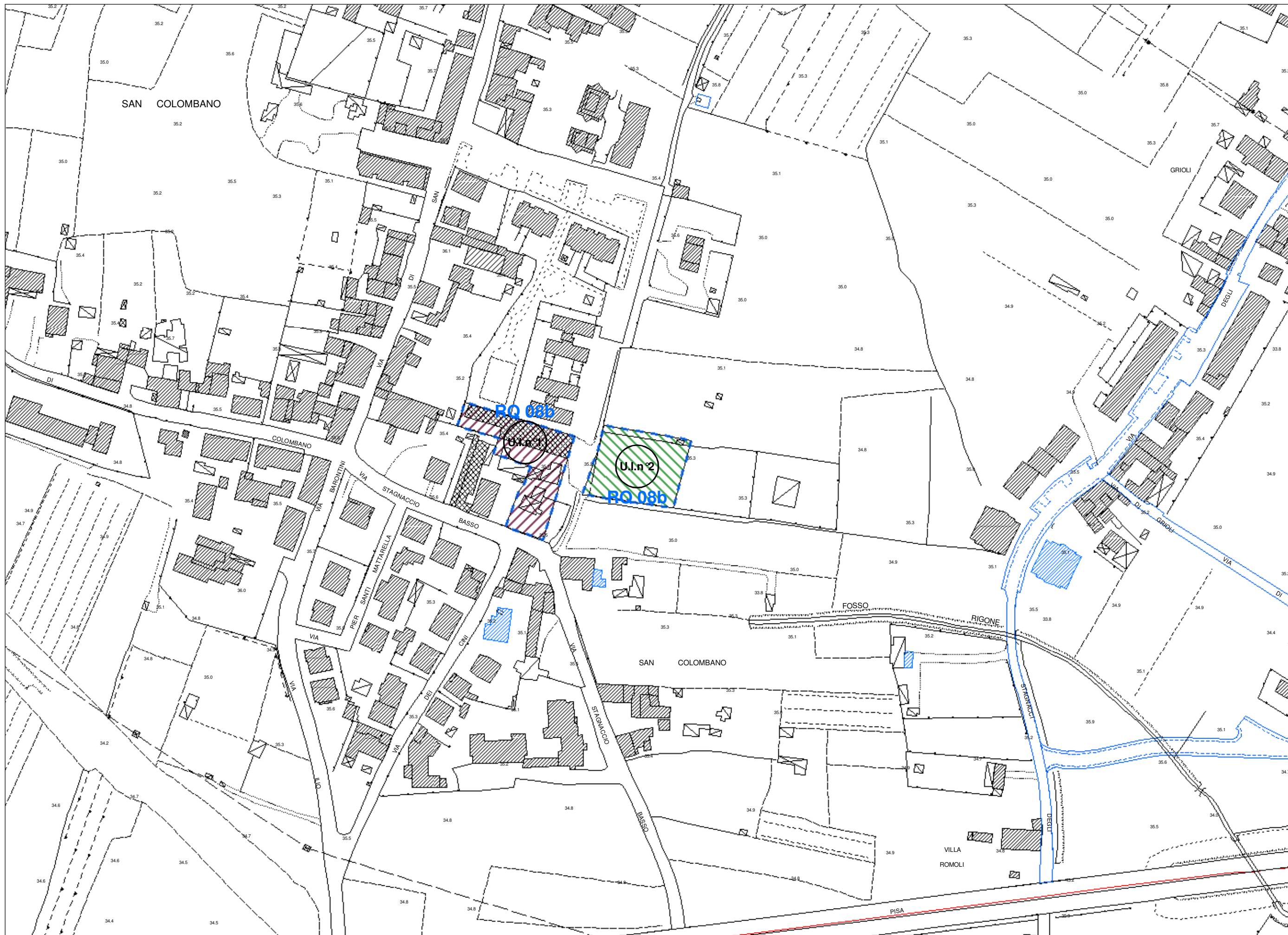
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), f) (per la lett. f la prescrizione è limitata alla verifica dell'adeguatezza del sistema fognario ed alla realizzazione di ogni opera necessaria al relativo allacciamento, come meglio dettagliato nella <i>sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"</i> di cui alla presente scheda), h), i), j), k), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, punto 3.</p>
--	--

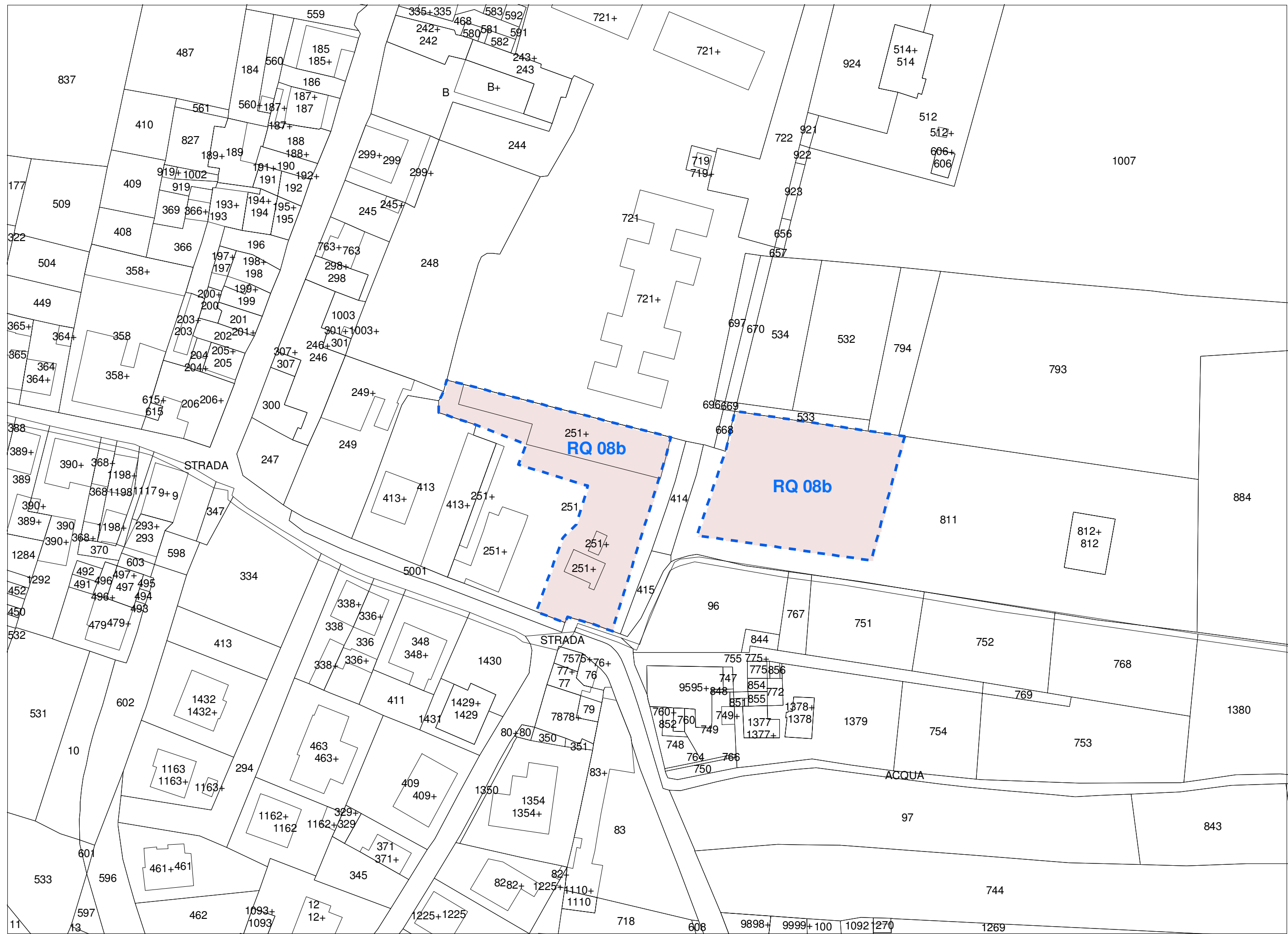
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n° 1: intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario - Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
--------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- lotto ad uso privato corrispondente all'Unità di Intervento n° 1: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131);- porzione di terreno inedito ad uso privato corrispondente all'Unità di Intervento n° 2: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135);- manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);- 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. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda;- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 08c BADIA A SETTIMO / Via del Pellicino INTEGRAZIONE RESIDENZIALE		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 8 mq 0,00 Sul
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 3.600 circa	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - volume (V) ricostruibile previa demolizione delle consistenze edilizie esistenti: pari al volume (V) 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 (V) 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 planoaltimetrici esistenti. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) 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 dei titoli abilitativi per gli interventi privati da realizzarsi in dette unità: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento; - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno adiacente all'area di riqualificazione destinata ad adeguamenti della viabilità pubblica; - individua le eventuali opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - 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. 13.
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.
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
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 Regolamento Urbanistico.
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	idraulica	sismica	
		G.2a	I.3	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
		<p>F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr = 200$). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per $Tr=200$ anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.</p>			
		<p>F.G.2 / F.G.1 / F.S.2: nessuna prescrizione specifica.</p>			

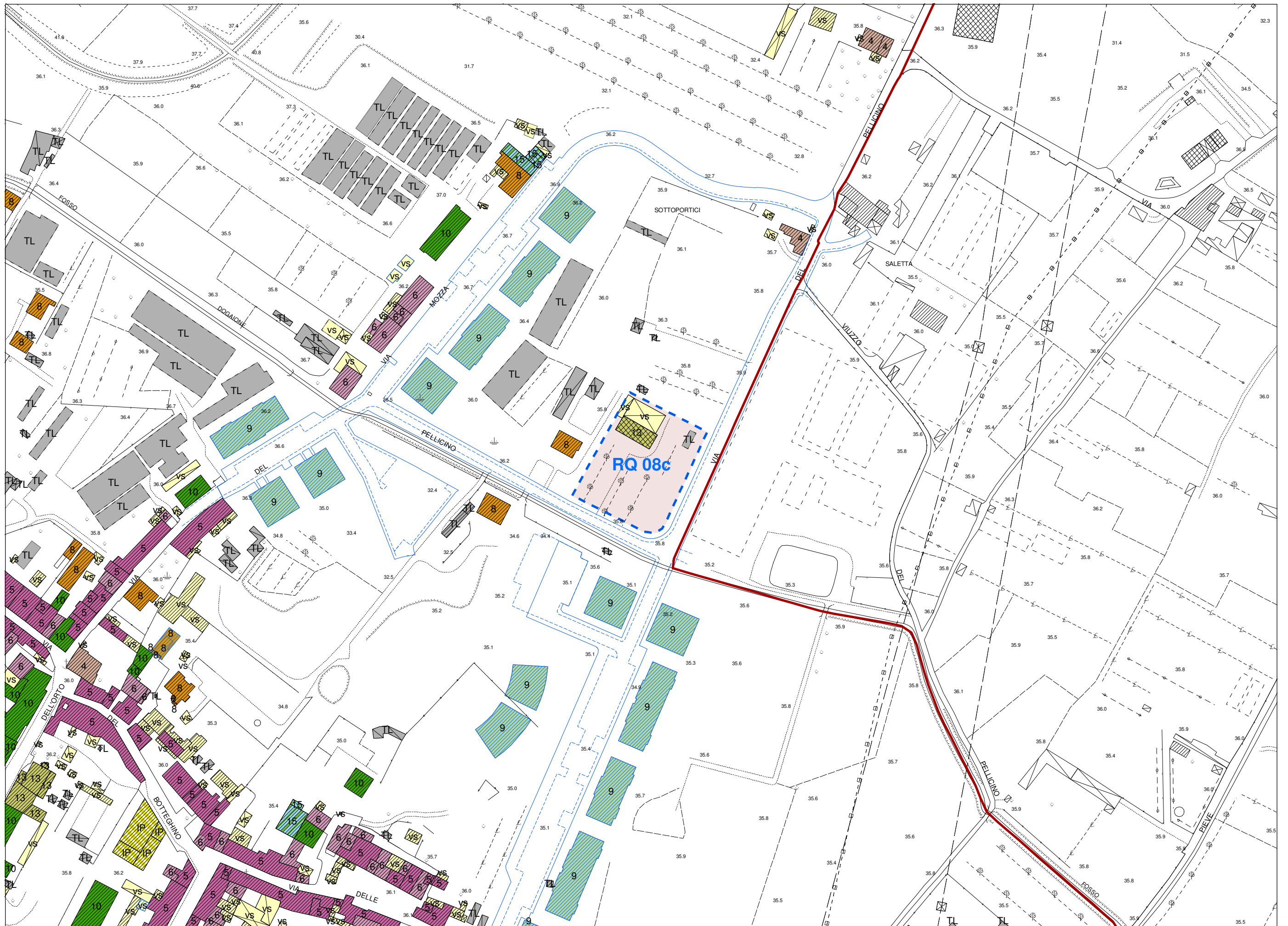
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'elaborazione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

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali dell'edificato esistente: verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134); alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - edificio esistente (Classe 13): si applicano le disposizioni di cui all'art. 118, con esclusione degli interventi di sostituzione edilizia; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	---

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 e 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) residenziale: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





<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 Sul</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 edilizie 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 (V) ricostruibile a fini residenziali pari all'intero volume virtuale (Vve) degli edifici esistenti (Classe 15); - <u>Unità di intervento n° 2</u>: volume (V) ricostruibile a fini residenziali pari al 60% del volume virtuale (Vve) degli edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) legittimi. <p>Ai fini della ricostruzione il volume virtuale (Vve) 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 abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</p> <p>Il/i Progetto/i Unitario/i è elaborato 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 dei titoli abilitativi conseguenti all'approvazione del Progetto/Unitario/i è subordinata 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. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. <p>La/e convenzione/i, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli 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. 13.</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 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>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>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p>	<p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>

INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)
-------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.3	S.2

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-

F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 2,00 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza di edifici e parcheggi che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.

F.G.2 / F.G.1 / F.S.2: nessuna prescrizione specifica.

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 Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del/i Progetto/i Unitario/i è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche 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. 46.
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento/i di iniziativa privata soggetto/i a Progetto Unitario
--------------------------------	---

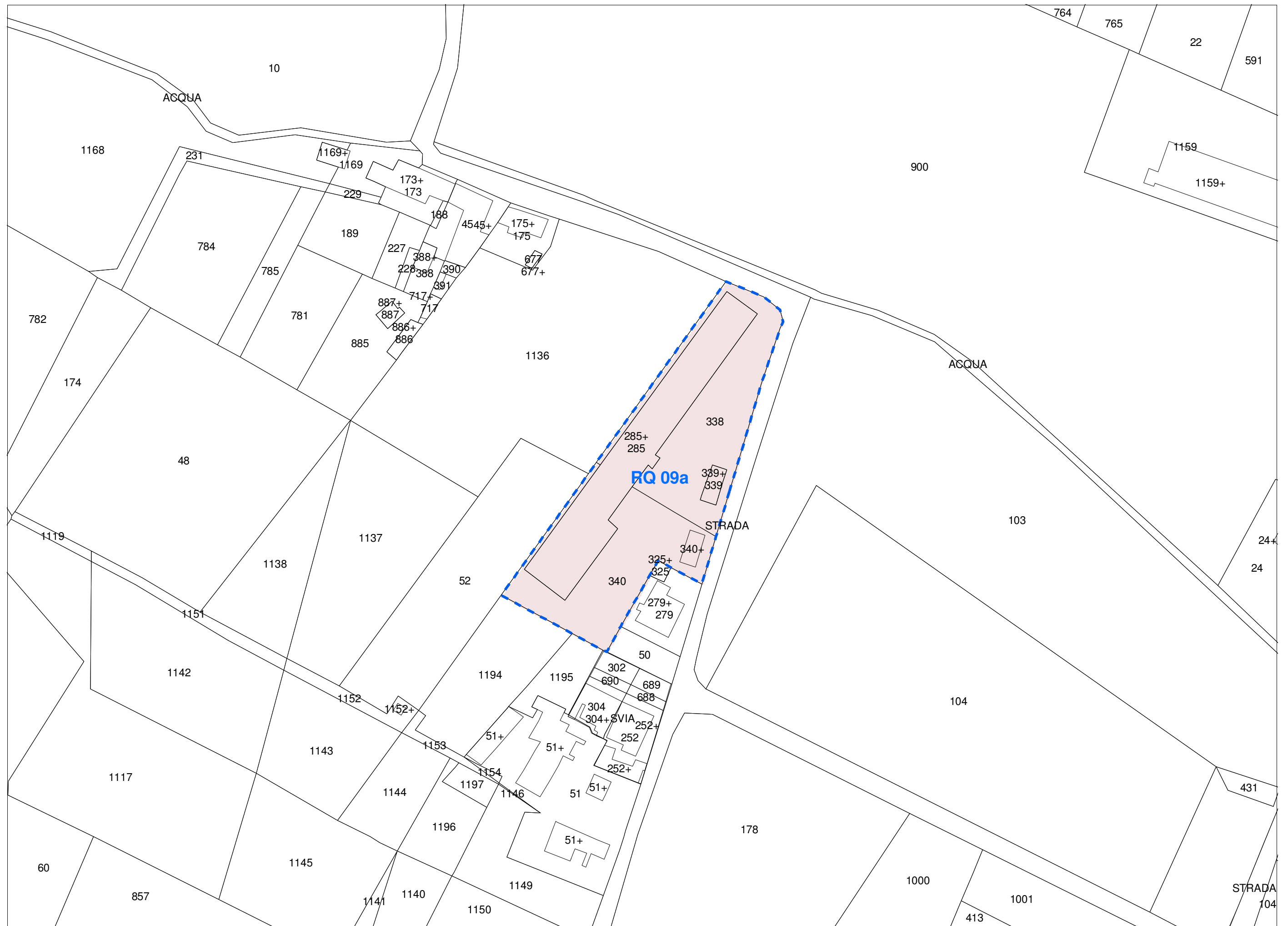
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
---	--------------------

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 Regolamento Urbanistico 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, e comunque nelle more dell'approvazione dello/gli stesso/i, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e aree di pertinenza degli edifici e manufatti esistenti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - 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 '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 Sul) ricadente nell'Unità di Intervento n° 1: la consistenza ricostruita, utilizzabile per attività aziendali, non può comunque superare mq 50 di superficie utile lorda (Sul).
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	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. 125); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), di superficie utile abitabile o agibile (Sua), o del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---







AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09b* VIA DELLE FONTI RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO DI INERTI E MATERIALI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n°9	
	edificabilità già attribuita dal previgente P.R.G.C.	residenza:mq 1.000 Sul
	nuovi insediamenti	residenza: mq 1.400 Sul

DESCRIZIONE	Area pianeggiante posta in fregio al tratto pedecollinare di Via delle Fonti. Il sito è stato per molti anni utilizzato come deposito di inerti e materiali per sistemazioni fluviali e movimenti di terra, costituendo elemento di degrado paesaggistico in un contesto pedecollinare prevalentemente connotato da sistemazioni agricole estensive. L'area comprende 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".
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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.
------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 13.500 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così determinato: - 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 utile lorda (Sul) realizzabile in applicazione degli indici in precedenza previsti, fino ad un massimo di mq 1.000; - consistenze condonate: previa demolizione, recupero della superficie utile lorda (Sul) assentita, fino ad un massimo di mq 400; - superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva con destinazione residenziale: mq 1.400 - rapporto di copertura (Rc) max: 15%, da calcolarsi in rapporto all'intera superficie territoriale (St), comprendendo nel calcolo l'edificio esistente di Classe 5. Sull'edificio esistente di Classe 5 non sono ammessi incrementi volume (V). Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	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: a) ricostruzione della volumetria corrispondente alle consistenze condonate, fino ad un massimo di mq 400 di Sul; b) nuove edificazioni nei limiti di edificabilità sopra specificati (mq 2.400 di Sul); c) edificio esistente di Classe 5: ristrutturazione edilizia 'R2'. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60. 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.
------------------------------	---

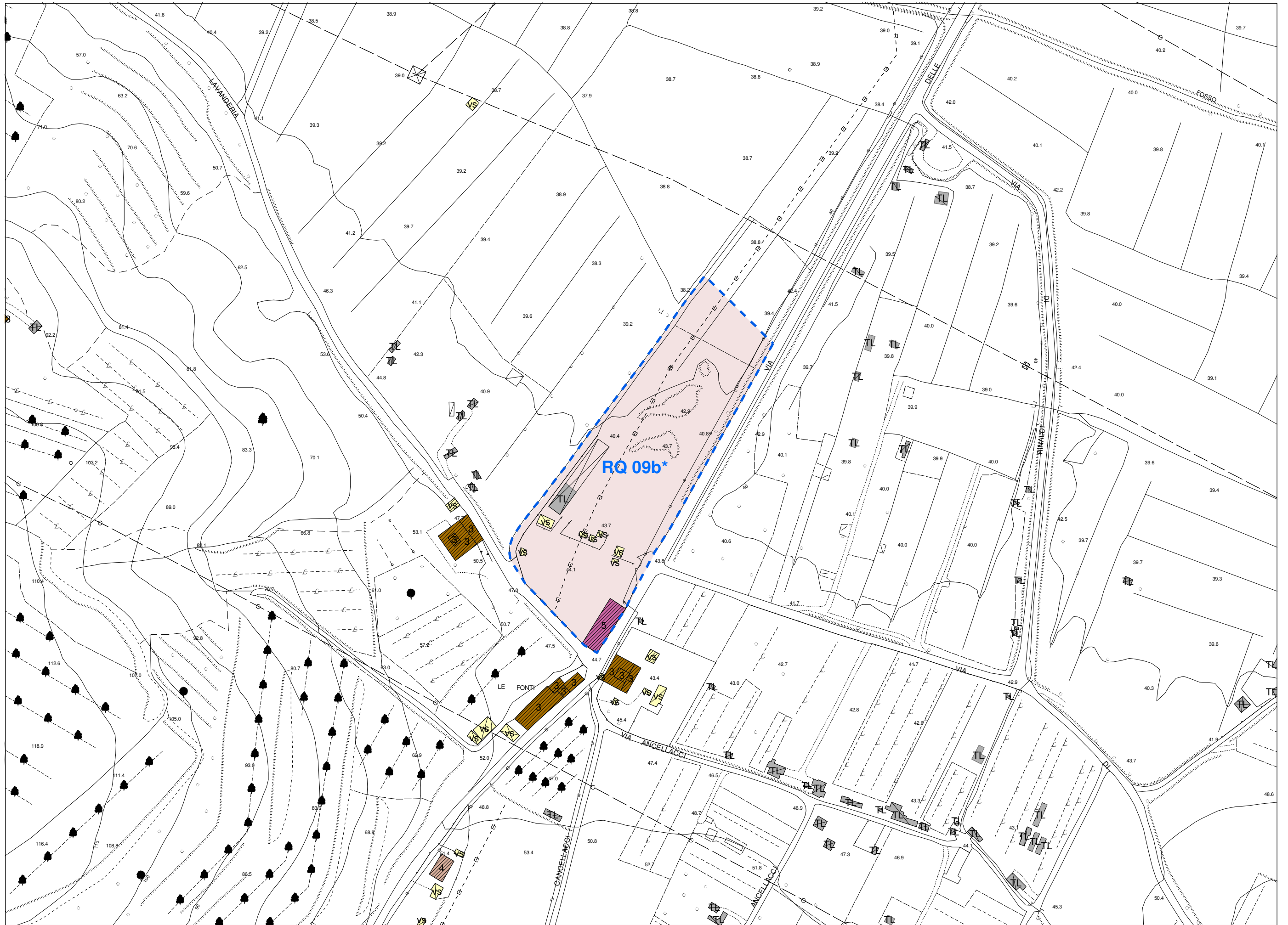
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Ogni utilizzazione dell'area è subordinata alla verifica della compatibilità degli interventi previsti con le linee di oleodotto e di metanodotto che interessano l'area di riqualificazione e/o alle eventuali modifiche di tracciato delle medesime, da eseguirsi a cura degli enti competenti e con oneri a carico del soggetto attuatore. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli 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.
---------------------------------	--

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

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: - realizzazione del tratto fognario su Via delle Fonti, a partire da Via della Lavanderia, operando la divisione tra acque nere (reflui), da convogliare alla fognature 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; - riqualificazione con idonea pavimentazione stradale a basso impatto ambientale di Via dei Cancellacci fino alla chiesa di S. Martino alla Palma; - riposizionamento del tabernacolo sull'incrocio tra Via di S. Martino e Via di Calcinia; - destinazione di parte della superficie territoriale di intervento alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, per un minimo di mq 350 complessivi. 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.
---	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	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. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.						
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.						
INVARIANTI STRUTTURALI	All'interno dell'area di riqualificazione è segnalata la possibile presenza di siti di potenziale interesse archeologico (art. 58). Ricadono altresì nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perifluviali (art. 66)						
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 Regolamento Urbanistico.						
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.2a</td> <td>I.3</td> <td>S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.2a	I.3	S.3
geologica	idraulica	sismica					
G.2a	I.3	S.3					
FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano Attuativo approvato con Deliberazione C.C. n° 59 del 29.04.2010.						
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano Attuativo - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), g), h), i), j), k), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, 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.
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. 98); - area di sedime dell'edificio di Classe 5: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali dei nuovi edifici residenziali: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edificio preesistente (Classe 5): si applicano le disposizioni di cui all'art. 110 a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09d VIA PISANA / LOC. 'GRANATIERI' RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DI STABILIMENTO PRODUTTIVO		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 4.000 Sul	DISPOSIZIONI GENERALI Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) sono consentiti interventi di ampliamento volumetrico e/o di demolizione e ricostruzione parziale o totale, 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 Granatieri / I Pratoni. 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. L'intervento contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nell'area interessata. 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 lungo il confine con l'adiacente parco pubblico.
DESCRIZIONE	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. Nelle aree circostanti, a partire dal 1999, sono stati realizzati specifici interventi di risanamento idrogeologico ed ambientale, definiti sulla base di approfonditi studi estesi alle aree circostanti, che hanno migliorato le condizioni di sicurezza idraulica della porzione di territorio interessata.		DISPOSIZIONI PARTICOLARI La definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee medesime - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza. Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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.		DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, fatta eccezione per gli ulteriori 4.000 mq di superficie utile lorda (Sul) 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. 13.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 12.500 circa		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: - riqualificazione della rete fognaria della zona Via Pisana / Via Barontini / Pratoni 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 ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle aree adiacenti all'area di riqualificazione - tra i quali eventuali interventi di mitigazione visiva del complesso produttivo lungo il confine con il parco pubblico - 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.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile pari alla superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, con possibilità di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 4.000 di superficie utile lorda (Sul); - rapporto di copertura (Rc): max 50% - altezza massima (Hmax): ml 13,00. E' consentita una maggiore altezza per attrezzature tecnologiche e impianti speciali Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - 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). E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.		

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.				
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali. Nelle aree adiacenti si segnalano: - siti archeologici (art. 58) - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)				
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 Regolamento Urbanistico.				
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	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.				
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica		
	G.2a	I.3 - I.4	S.2		
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.2
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.2
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda - da collocarsi nella porzione esterna alle aree con pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) - è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr=200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di ml 2,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr = 200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.			
F.G.2 / F.G.1 / F.S.2: nessuna prescrizione specifica.					
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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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, come meglio dettagliato nella sezione "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" di cui alla presente scheda), h), i), j), k), m), nonché all'art. 46 ed all'art. 178, punto 3.				

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di 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. 128); - complesso edilizio esistente (Classe 13). Si applicano le disposizioni di cui all'art. 118, a condizione che gli interventi non determinino incrementi di volume (V). 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 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"> - area di sedime del complesso edilizio e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 128); - 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. 117; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).





AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 09e EX ASILO-NIDO / LOC. 'GRANATIERI'	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 9	
	per riconversione di attrezzature pubbliche	residenza: mq 300 Sul
	nuovi insediamenti	residenza: mq 250 Sul

DESCRIZIONE	L'area, collocata lungo la Via Pisana in località 'Granatieri' (in prossimità dell'abitato di Capannuccia) comprende l'ex asilo-nido "Lo Scoiattolo" ed il circostante giardino.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <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 ad uso residenziale 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 utile lorda (Sul) massima realizzabile pari superficie utile lorda (Sul) legittima esistente, con possibilità di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 250 di superficie utile lorda (Sul) - altezza massima (Hmax): ml 9,00 <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, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), la realizzazione di un nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e correttamente inserito nel contesto di riferimento, previa demolizione (parziale o totale) o riorganizzazione funzionale dell'edificio esistente.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione delle zone pavimentate e degli spazi verdi ad uso privato deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'intervento nella parte prospettante su Via Pisana.</p>
------------------------------	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 45.</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 definizione dell'assetto complessivo dell'insediamento - ed in particolare delle parti site in prossimità delle linee medesime - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza.</p> <p>L'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 Unitario - la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per costo di costruzione dovuti per gli interventi di nuova edificazione.</p> <p>Ove sia prevista la contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta).</p>
---------------------------------	--

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

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

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

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

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

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.2a	I.3	S.3

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.4	F.S.3
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		C'	F.G.1	F.I.4	F.S.3
		D	-	-	-
	prescrizioni	F.I.4: la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale ($Tr = 200$). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale variabile fino ad un massimo di circa ml 1,50 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per $Tr = 200$ anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del Progetto Unitario, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.			
F.S.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.					
F.G.2 / F.G.1: nessuna prescrizione specifica.					

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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. b), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche), h), i), j), m), nonché all'art. 46.
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificio scolastico e relative aree di pertinenza: aree ad edificazione speciale per standard / aree per attrezzature di interesse comune 'esistenti' (art. 98).
---	--

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"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 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. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---





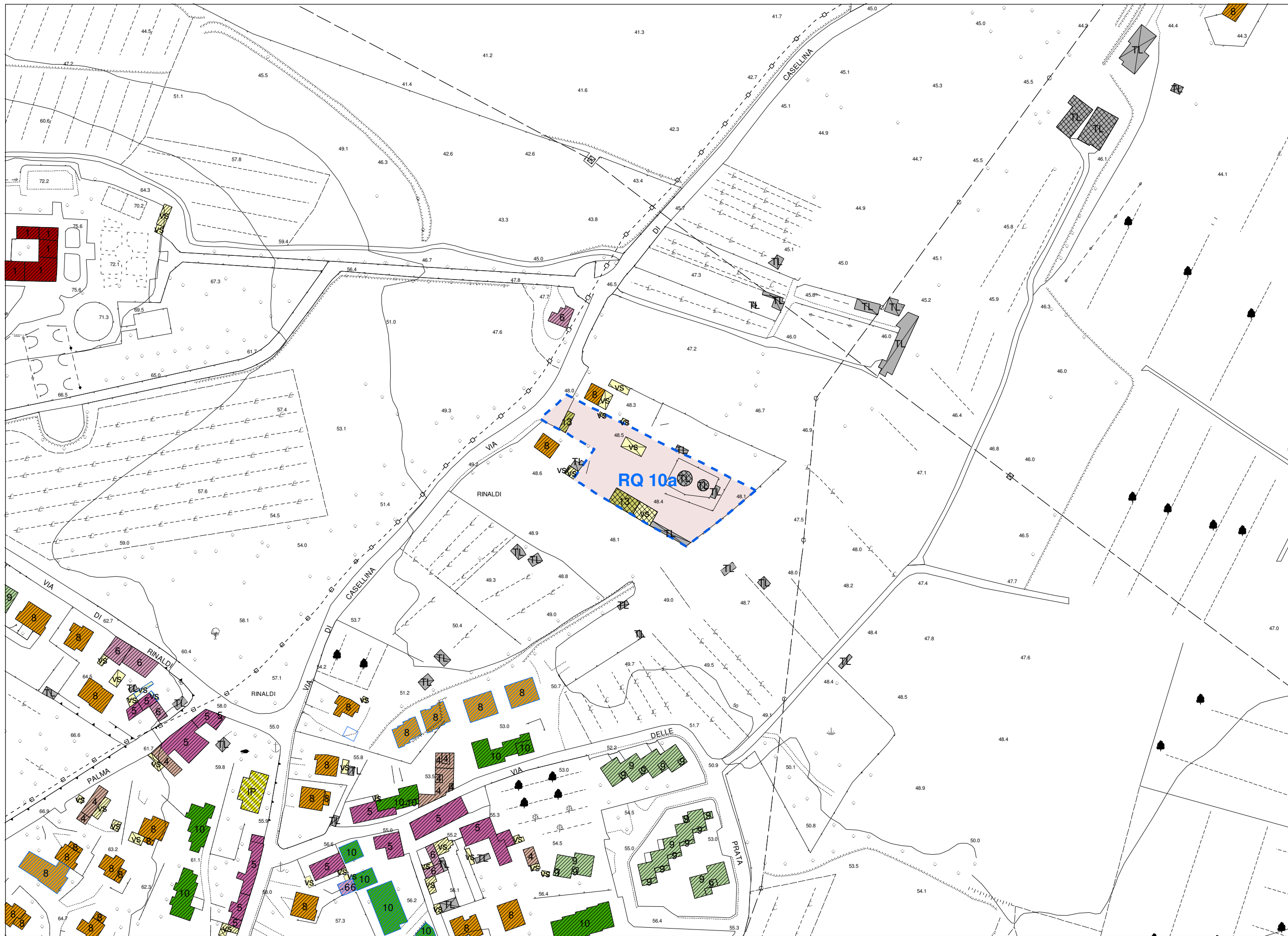
<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 10a RINALDI</p> <p>RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE DI AREA CON DEPOSITO CARBURANTI</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 10</p>
		<p>mq 0,00 Sul</p>
DESCRIZIONE	<p>L'area, sita a breve distanza dall'abitato di Rinaldi, in un contesto pedecollinare caratterizzato 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>	
FINALITA'	<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>	
SUPERFICIE FONDIARIA	<p>Sf = mq 4.800 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p><u>Ipotesi di intervento A:</u> il volume (V) ricostruibile - con vincolo di destinazione per attività di deposito carburanti (con relativi uffici e spazi di corredo), senza distribuzione al pubblico - è pari al volume (V) 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> il volume (V) ricostruibile, ad esclusivi fini residenziali, è pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), e non può comunque superare mc 900.</p> <p>Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) legittimo esistente alla data sopra indicata è determinato mediante perizia giurata.</p>	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Le previsioni relative agli interventi di riqualificazione di cui alla presente scheda soggetti alla previa approvazione di Progetto Unitario sono inefficaci fino ad intervenuta approvazione da parte del Genio Civile di specifici studi idrologico-idraulici riferiti al bacino del Fosso Rinaldi, con conseguente individuazione della pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti.</p> <p><u>Ipotesi di intervento A:</u> mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, 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>	

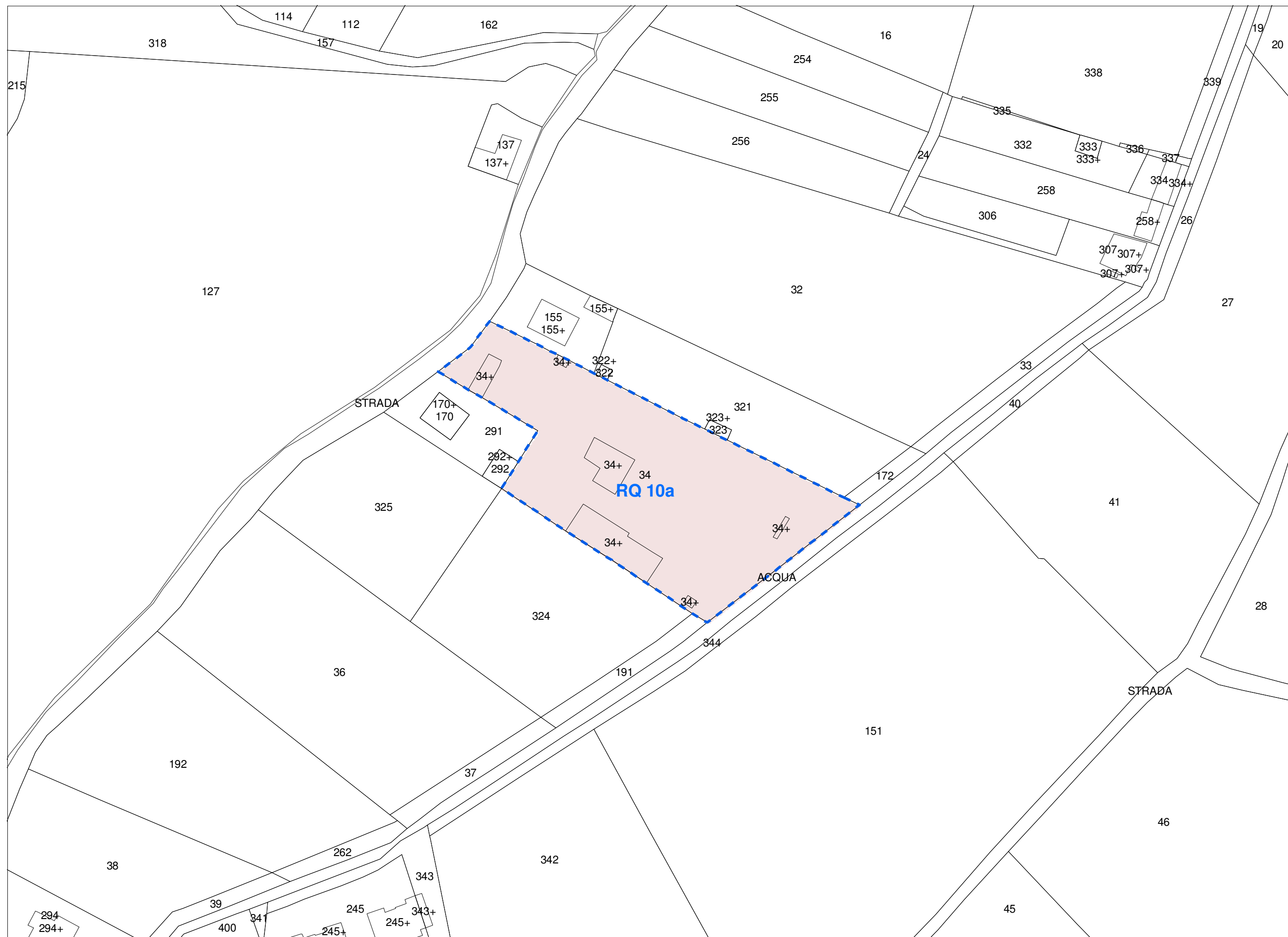
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>A tal fine il Progetto Unitario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fatte salve eventuali limitazioni imposte Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, garantisce una corretta relazione planoaltimetrica del costruito con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda; - 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 alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio. <p><u>Ipotesi di intervento B:</u> mediante intervento di iniziativa privata subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta), a fronte della integrale rimozione delle consistenze edilizie esistenti e della rilocalizzazione dell'attività 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 planoaltimetrica 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 Unitario 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>
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Nell'<u>ipotesi di intervento A</u> il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato 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 Unitario. <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 è subordinato alla stipula di una convenzione, o alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, a garanzia della dismissione dell'attività di deposito carburanti e della sua rilocalizzazione in altra sede.
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p>

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni e/o prescrizioni al riguardo sono dettate dai competenti uffici comunali. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese opere di adeguamento fognario, in continuità e/o ad integrazione degli interventi di interesse pubblico correlati all'area di trasformazione TR 10a.				
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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.				
INVARIANTI STRUTTURALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade in piccola parte negli ambiti perfluviali di cui all'art. 66. Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (60) - parchi storici e giardini formali (art. 68) - boschi densi (art. 70) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)				
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 Regolamento Urbanistico.				
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.2a	I.2 (provvisoria)	S.3		
AVVERTENZE	Le previsioni relative agli interventi di riqualificazione di cui alla presente scheda soggetti alla previa approvazione di Progetto Unitario sono inefficaci fino ad intervenuta approvazione da parte del Genio Civile di specifici studi idrologico-idraulici riferiti al bacino del Fosso Rinaldi, con conseguente individuazione della pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti.				
FATTIBILITA' (ipotesi di intervento B)	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.3 (provvisoria)	F.S.3
		B	-	-	-
		C	F.G.1	F.I.1 (provvisoria)	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-

prescrizioni	F.G.2: le indagini geologiche per la progettazione sono subordinate ai risultati dello studio di caratterizzazione ambientale
	F.S.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.
	F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.
	Vincoli idraulici: l'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di protezione del Fosso Rinaldi (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 45.
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 Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del progetto riferito all'ipotesi di intervento A è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46. L'elaborazione del progetto riferito all'ipotesi di intervento B è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, 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. 46.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	- Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
NOTE	E' in corso da parte della Prefettura di Firenze (Area V - Protezione Civile, Difesa Civile e Coordinamento del Soccorso Pubblico) la predisposizione del Piano di Emergenza Esterna (P.E.E) dello stabilimento. Tale procedura è stata attivata a seguito della notifica per assoggettabilità alla normativa vigente in materia di azienda a rischio di incidente rilevante (art. 8 del D.Lgs. 334/99) - presentata dalla ditta con prot. 44205 del 01.12.2011 - e prevede la definizione delle zone a rischio (zona di sicuro impatto, zona di danno, zona di attenzione) che verranno individuate nell'ambito della predisposizione del P.E.E. secondo valutazioni dei Vigili del Fuoco e degli altri Enti e organi tecnici competenti.

<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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - resede di pertinenza del deposito carburanti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - 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 'R1'.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO</p>	<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> <p><u>Ipotesi di intervento A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi pertinenziali del deposito carburanti: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135), 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. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. <p><u>Ipotesi di intervento B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e spazi privati pertinenziali della nuova edificazione residenziale: aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135); - nuovo edificio (o piccolo complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), o del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - v volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 11a S. MARIA A MARCIOLA</p> <p>RISTORANTE "FIORE"</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 11</p>
		<p>mq 0,00 Sul</p>
DESCRIZIONE	<p>L'area, collocata all'interno del nucleo abitato 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.</p>	
FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <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	<p>Sf = mq 9.800 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Nel quadro di un intervento (parziale o totale) di ristrutturazione urbanistica del complesso edilizio è consentita la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recupero del volume (V) legittimo esistente dei volumi secondari (VS) e dei manufatti a trasformabilità limitata (TL), anche con trasformazione di superfici non residenziali o accessorie (Snr) in superficie utile abitabile o agibile (Sua); - ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia a parità di volume (V) degli edifici di Classe 10 e 15; - incremento/i volumetrico/i <i>una tantum</i>, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) 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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. <p>Il complesso edilizio può altresì ospitare locali di abitazione per i gestori dell'attività.</p>	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, 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 Unitario 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>	

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>Mediante stipula di una convenzione (o sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta) sono garantiti il mantenimento della destinazione d'uso del complesso (esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico con ospitalità extralberghiera), nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione 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 per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non possono comunque risultare inferiori a quelle stabilite dagli artt. 13 e 14.</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>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato può essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni al riguardo sono dettate dall'Amm./ne Comunale, con il supporto tecnico dei competenti uffici.</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> <p>La realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente negli 'ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale' di cui all'art. 73, ed è in parte interessata dai 'boschi densi' di cui all'art. 70.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60)
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 Regolamento Urbanistico.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>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.</p>

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2	I.1	S.1	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	-	-	
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.2	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
	D	-	-	-	
	prescrizioni	F.G.2: nella zona nord-est le modifiche morfologiche previste dal Progetto Unitario devono essere minimali. F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.			

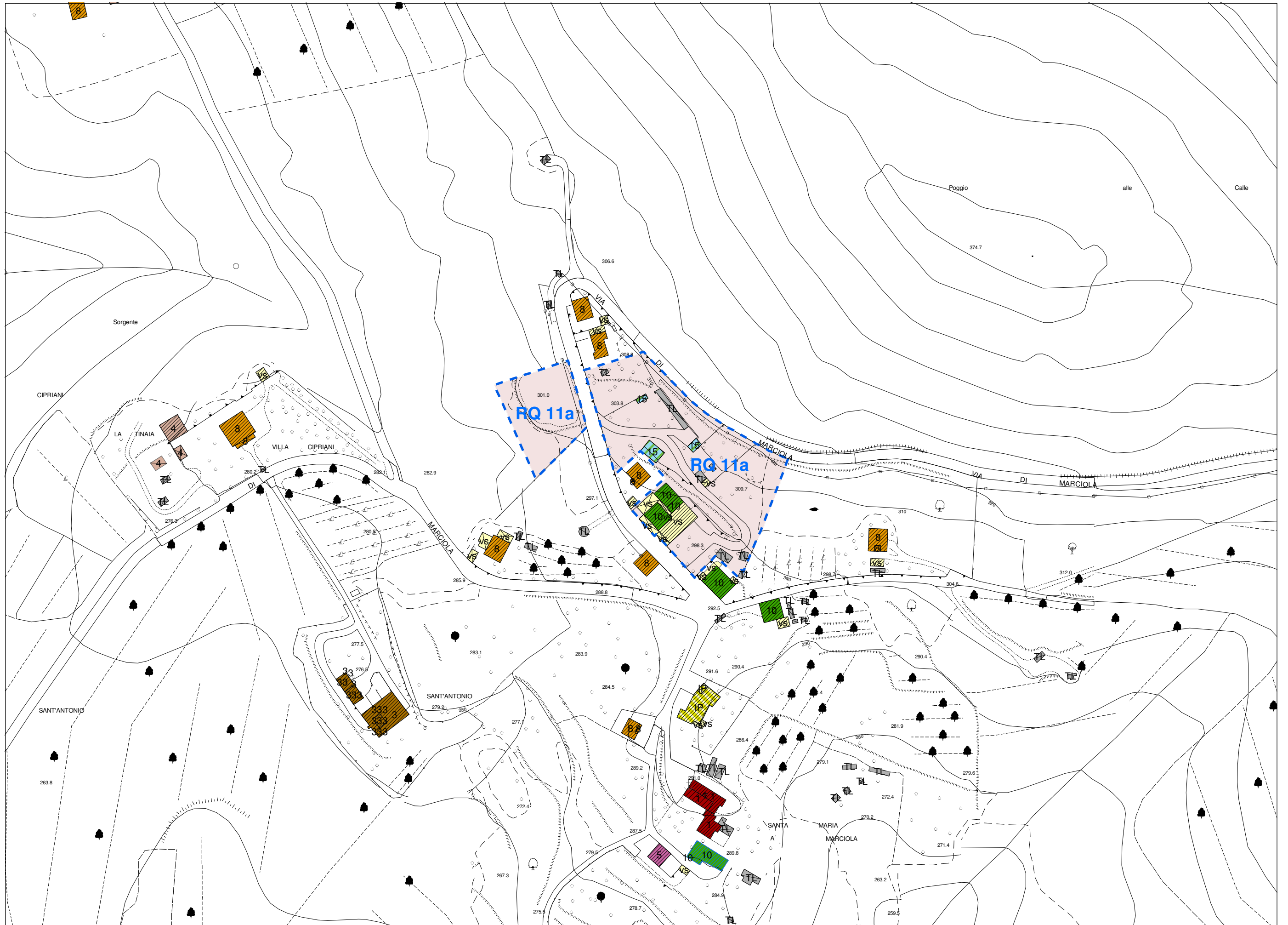
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. La realizzazione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

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'esercizio e giardino di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - area di parcheggio per la clientela dell'esercizio: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - edifici esistenti (Classe 10 e Classe 15): si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	---

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 dell'esercizio e giardino di pertinenza: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125). E' comunque prescritto il mantenimento della destinazione d'uso del complesso edilizio, nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente scheda; - area di parcheggio per la clientela dell'esercizio: verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131); - edifici esistenti ristrutturati, ampliati e/o riconfigurati, comprese nuove consistenze ricavate con l'intervento di ristrutturazione urbanistica: Classe 10. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 115, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS); - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) residui (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	---





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 11b S. MARTINO ALLA PALMA</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE DI EDIFICIO SPECIALISTICO</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 11</p> <p>residenza: mq 300 Sul</p>
---	---

DESCRIZIONE	Plesso specialistico di modeste dimensioni nel quale ha sede l'ufficio postale e l'ambulatorio dell'abitato collinare di S. Martino alla Palma. L'edificio presenta lesioni probabilmente dovute a scarsa qualità costruttiva e difetto strutturale delle fondazioni.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> - alienazione dell'immobile e del resede di pertinenza da parte dell'Amm./ne Comunale; - integrazione degli assetti insediativi del nucleo abitato mediante realizzazione di un modesto intervento di completamento ad uso residenziale con reintegrazione di servizi di interesse collettivo all'interno del medesimo lotto o in altra localizzazione indicata dall'Amm./ne Comunale.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.000 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione edilizia con volume (V) massimo ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente incrementato del 10%; - numero dei piani (Np): max n° 2 piani f.t. - rapporto di copertura (Rc): max 50% <p>Ove non direttamente desumibile dagli atti abilitativi, il volume (V) legittimo esistente è determinato mediante perizia giurata.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza <p>Nei limiti del volume (V) ricostruibile sopra indicato è prescritta la realizzazione a carico del soggetto attuatore - nella medesima area di intervento o in altra localizzazione indicata dall'Amm./ne Comunale - di una unità immobiliare da destinarsi ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico, per una superficie utile lorda (Sul) complessiva di circa 80 mq.</p>
---	--

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, fermo restando il rispetto delle finalità sopra specificate.</p> <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 (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), e previa integrale demolizione dell'edificio esistente - la realizzazione di un nuovo edificio o complesso edilizio residenziale, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n° 6 unità immobiliari.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste (con particolare riferimento agli impianti arborei e arbustivi) al fine di garantire la massima coerenza del nuovo edificio o complesso edilizio ricostruito e della sua area di pertinenza con il contesto di riferimento.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'intervento di riconversione funzionale del plesso specialistico ad uso pubblico con introduzione di destinazioni d'uso di carattere 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"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - definisce le modalità di realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'unità immobiliare da destinarsi ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico; - individua le eventuali ulteriori opere di carattere pubblico correlate all'intervento con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli eventuali interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti).
---------------------------------	---

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

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>E' prescritta la realizzazione a carico del soggetto attuatore - nella medesima area di intervento o in altra localizzazione indicata dall'Amm./ne Comunale - di una unità immobiliare da destinarsi ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico, per una superficie utile lorda (Sul) complessiva di circa 80 mq, con obbligo di cessione gratuita della medesima all'Amm./ne Comunale.</p> <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di prescrivere l'esecuzione di interventi di interesse pubblico nelle zone limitrofe all'area di riqualificazione di cui trattasi, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p> <p>La realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
--	---

INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 74.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - parchi storici e giardini formali (art. 69)
-------------------------------	--

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 Regolamento Urbanistico.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di cui trattasi ricade esclusivamente l'edificio di proprietà comunale, identificato con la sigla 'IP', nel quale ha sede l'ufficio postale e l'ambulatorio dell'abitato collinare di S. Martino alla Palma, come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.
--	--

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.3	I.1	S.1	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	-	-	
		B	F.G.3	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.3	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
	D	-	-	-	
	prescrizioni	F.G.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario devono essere eseguite indagini geognostiche per dimensionare le strutture di contenimento a valle del fabbricato. F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.			

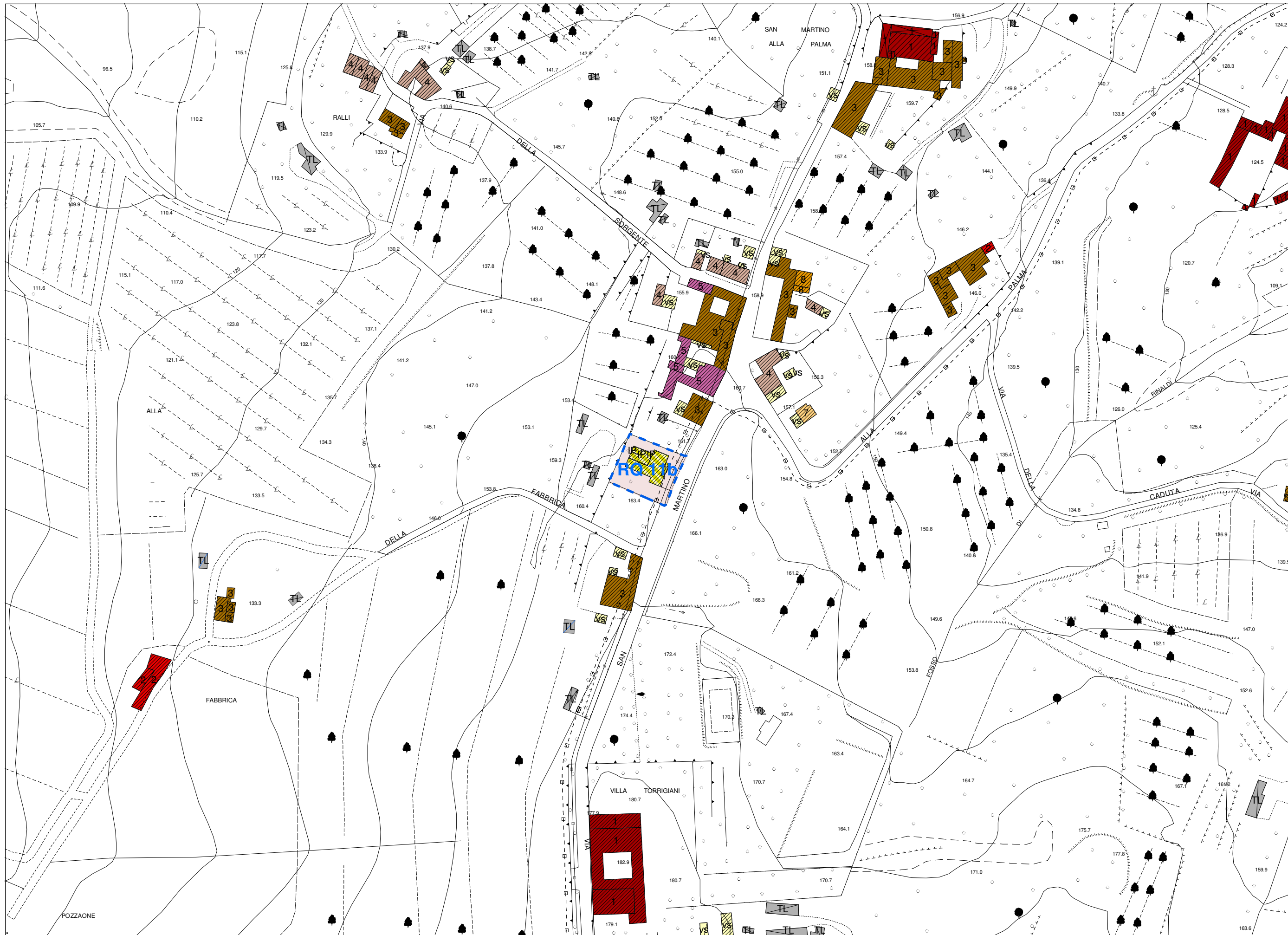
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. La realizzazione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

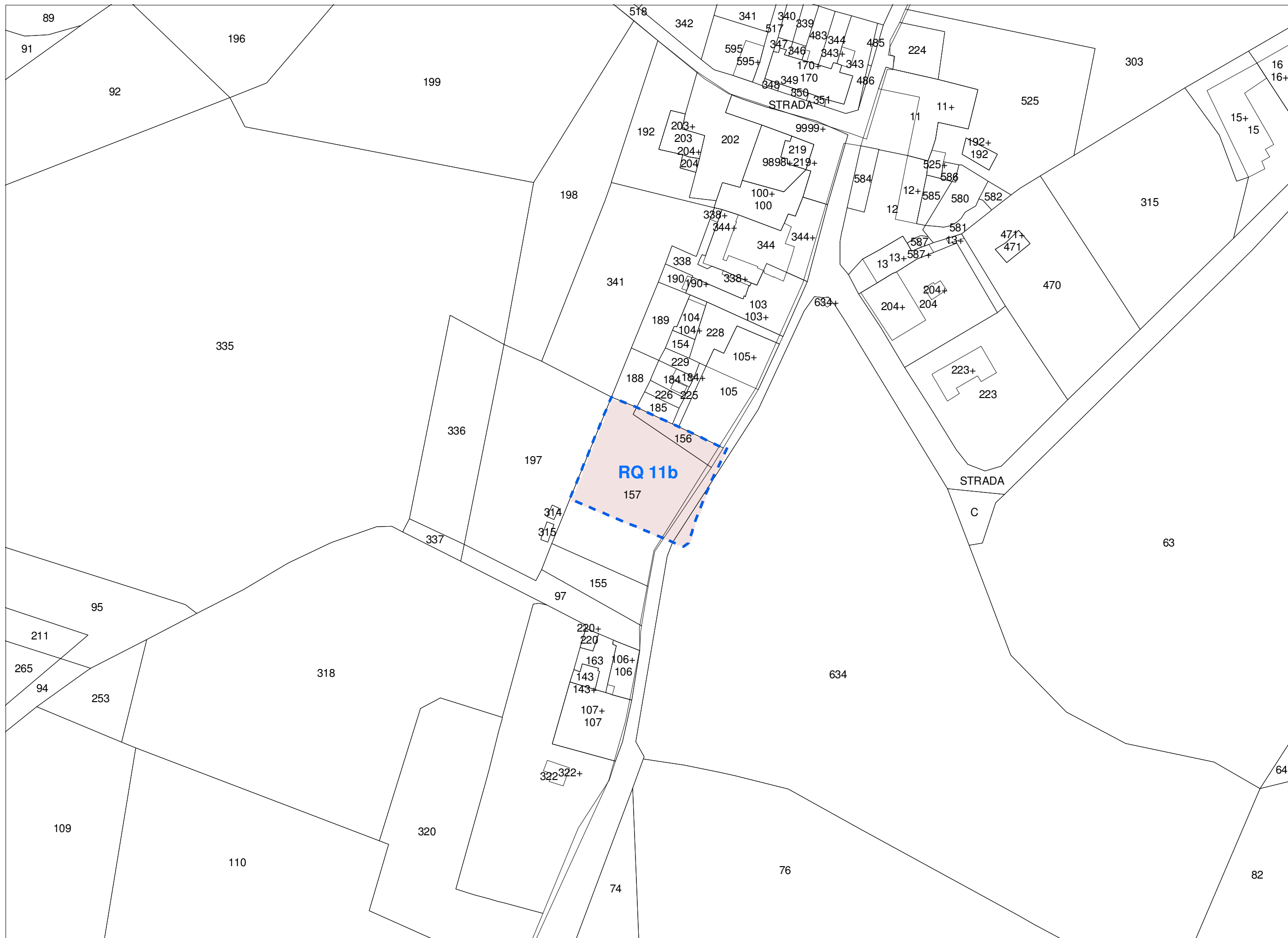
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

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

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>Fino ad avvenuta alienazione dell'immobile da parte dell'Amm./ne Comunale l'edificio è annoverato tra gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine identificati con la sigla 'IP' (art. 104, punto 2) ricadente in area ad edificazione speciale per standard (art. 98).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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 edilizia: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edificio esistente: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 113, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non determinino l'incremento del numero di unità immobiliari. <p>Nelle more dell'approvazione del Progetto Unitario è consentita l'installazione di strutture provvisorie atte ad ospitare temporaneamente attività pubbliche e/o di interesse pubblico.</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"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza edilizia: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS). <p>L'unità immobiliare destinata ad attività pubbliche e/o di interesse pubblico è suscettibile di mutamento della destinazione d'uso solo mediante espresso provvedimento dell'Amm./ne Comunale.</p>
---	--





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 12a EX SCUOLA ELEMENTARE S. MICHELE A TORRI</p> <p>RICONVERSIONE FUNZIONALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per riconversione attrezzature pubbliche UTOE n° 12</p> <p>residenza: mq 500 Sul</p>
---	---

DESCRIZIONE	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.
--------------------	--

FINALITA'	<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.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.600 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Oltre al riutilizzo della volumetria esistente è consentito un incremento volumetrico <i>una tantum</i>, pari ad un massimo del 10% del volume (V) 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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. <p>Il bando pubblico per l'alienazione del complesso edilizio può stabilire preventivamente la/e destinazione/i ammessa/e tra quelle sopra specificate.</p>
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<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 Unitario.</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione sono consentiti, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (con eventuale addizione volumetrica), ovvero di sostituzione edilizia parziale o totale delle consistenze legittime esistenti, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI GENERALI	<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 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'/gli edificio/i preesistente/i.</p> <p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste (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 Provincia per gli interventi da eseguirsi nella parte dell'area di riqualificazione ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale.</p>
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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 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 (o atto unilaterale d'obbligo) eventualmente correlata al Progetto Unitario garantisce il mantenimento della destinazione d'uso del complesso, se diversa dalla residenza, nonché la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico indicate dall'Amm./ne Comunale, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p>
---------------------------------	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione - 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. 14.</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>
---	---

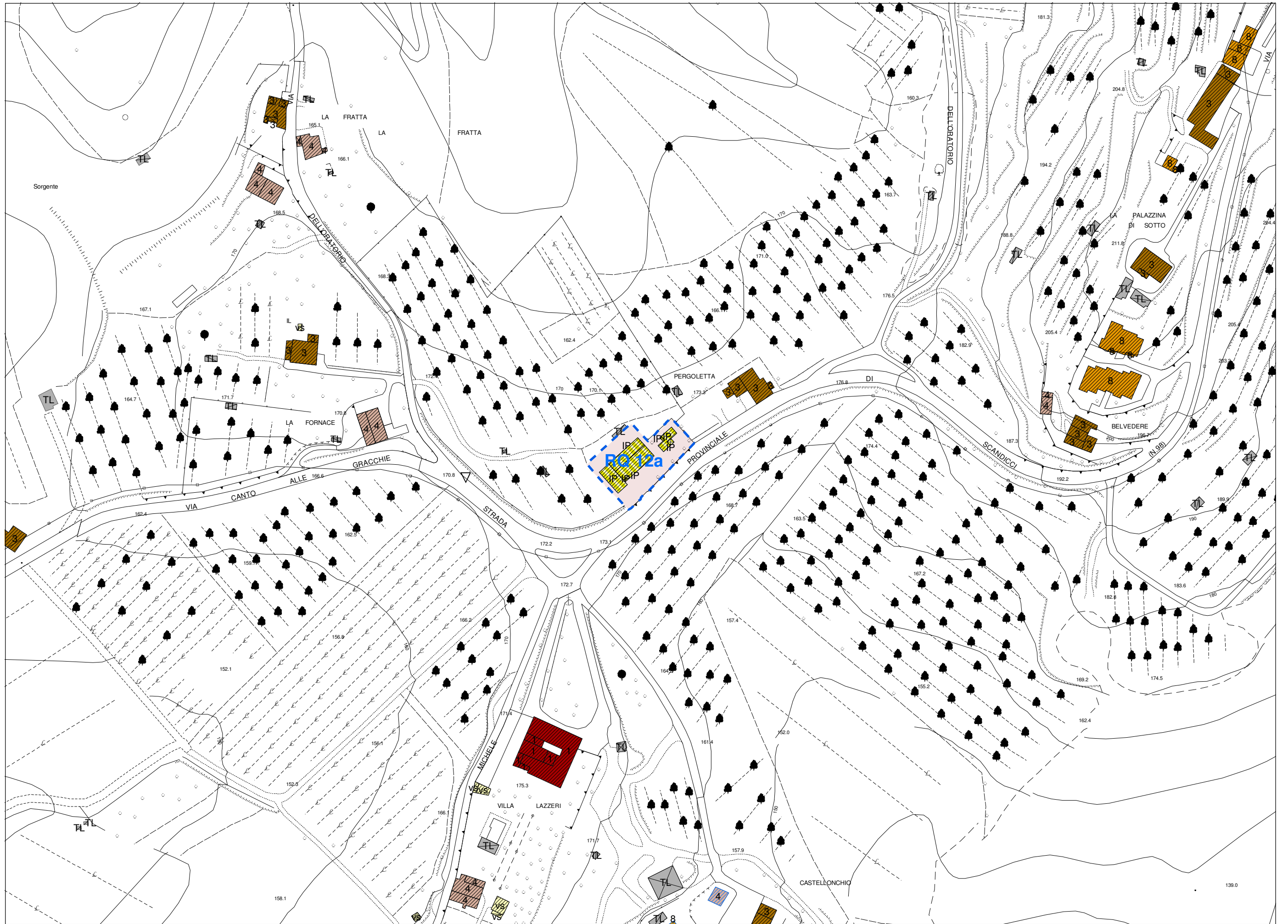
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato può essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni al riguardo sono dettate dall'Amm./ne Comunale, con il supporto tecnico dei competenti uffici.</p> <p>Tra i possibili interventi di interesse pubblico si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - la riqualificazione della piazzetta della frazione. <p>La realizzazione degli interventi di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p>
---	--

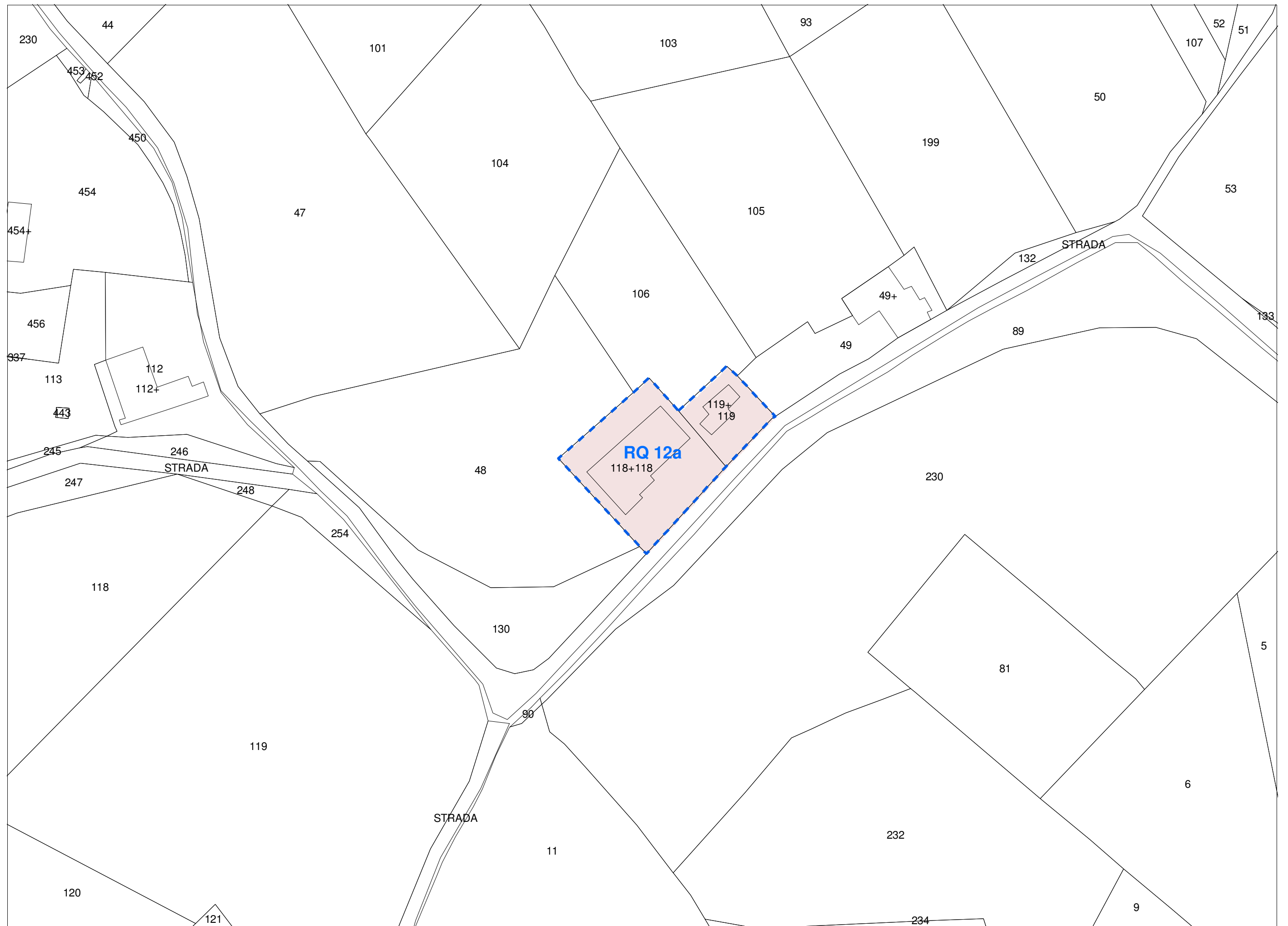
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.				
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade interamente nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 74.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - pertinenze paesistiche (art. 68) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73) 				
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 Regolamento Urbanistico.				
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di cui trattasi ricadono esclusivamente l'edificio della ex scuola elementare e l'ambulatorio medico di proprietà comunale, identificati 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.1	S.1		
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	-	-	
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.1
		C	F.G.2	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
	prescrizioni	<p>F.G.2: l'eventuale realizzazione di parcheggi interrati presuppone una specifica indagine geologica e geotecnica finalizzata a verificare la compatibilità degli scavi con gli edifici esistenti.</p> <p>F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.</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 Regolamento Urbanistico.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), g), h), i), j).</p>				
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario				

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO, 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. 104, punto 2).</p> <p>Una volta definito il procedimento di alienazione, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, 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. 162); - edifici esistenti: Classe 8. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 113, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non determinino l'incremento del numero di unità immobiliari.
---	---

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"> - area di sedime degli edifici e relativa area di pertinenza edilizia: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 160); - 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. 112, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 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 Sul **</p>
---	--

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

DESCRIZIONE	<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>Sono compresi nell'area due edifici a destinazione residenziale (una casa colonica ed un fabbricato risalente agli anni '60 adibito ad abitazione del fattore), anch'essi in stato di abbandono.</p>
FINALITA'	<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 dei centri urbani siti in adiacenza o prossimità all'area di intervento.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 35.700 circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è determinato in ragione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto dalla previgente strumentazione urbanistica, ovvero:</p> <p style="text-align: center;">$I_t = 0,5 \text{ mc/mq}$</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>

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Tali attività, ammesse solo in quantità limitata, devono essere comunque finalizzate alla promozione di prodotti tipici locali.
DISPOSIZIONI GENERALI	<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'edificio e degli assetti esistenti, che individuino eventuali elementi meritevoli di conservazione e riuso, fermi restando i limiti di intervento dettati dall'art. 108 per l'edificio colonico di Classe 3.</p>
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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 (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<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'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 permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13 Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
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: <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. Può altresì essere posta a carico dell'intervento di riqualificazione di cui trattasi la realizzazione delle seguenti opere : <ul style="list-style-type: none"> - percorso ciclabile di collegamento tra S. Vincenzo a Torri e Cerbaia, compresi gli oneri per l'acquisizione delle aree necessarie; - altri interventi di interesse pubblico ad integrazione delle dotazioni della frazione di S. Vincenzo a Torri, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale. 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. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'area ricade in minima parte nella fascia adiacente il torrente Pesa, soggetta a tutela paesaggistica per legge. 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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti perfluviali (art. 66) Nelle aree adiacenti si segnalano: <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60)
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di trasformazione di cui trattasi è in parte interessata dalla vegetazione ripariale di cui all'art. 81.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio colonico di Classe 3, un edificio di origine recente (Classe 8), un volume secondario (VS), nonché numerosi edifici 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.1	S.3
FATTIBILITA'	Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano di Recupero approvato con Delib. C.C. n° 51 del 07.04.2009. Si rinvia altresì alla relazione geologica di supporto alla variante al P.R.G.C. per la riqualificazione urbanistica dell'ex centro zootecnico "Le Palle", approvata con Delib. C.C. n° 193 del 22.10.2002.		
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 Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano di Recupero - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), b), e), f), h), i), j), nonché all'art. 46 e all'art. 47, punto 3.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero di iniziativa privata		
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale		
NOTE	Previsione urbanistica originariamente introdotta con la variante al P.R.G.C. per la riqualificazione urbanistica dell'ex centro zootecnico "Le Palle" in località S. Vincenzo a Torri, approvata con Delib. C.C. n° 193 del 22.10.2002, ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delib. C.C. n° 51 del 07.04.2009. Convenzione con la Provincia di Firenze (per modifica di tracciato della S.P. n° 12 'Empolese') stipulata in data 26.03.2009.		
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	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: <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. 90); - parcheggi pubblici, verde pubblico e altri spazi ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - 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. 125); - area di pertinenza dell'edificio colonico di Classe 3: ambito territoriale AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 162); - 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. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile o agibile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS). 		



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 13a VIA DI MOSCIANO RISTORANTE "ANASTASIA"	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 13 mq 0,00 Sul
--	--

DESCRIZIONE	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.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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.
------------------	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 2.100 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<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 'R1', eseguita nel rispetto delle peculiari caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'immobile; - volumi secondari (VS): recupero del volume (V) esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimato entro la data di approvazione del Progetto Unitario, anche con trasformazione di superfici non residenziali o accessorie (Snr) in superficie utile abitabile o agibile (Sua); - manufatti a trasformabilità limitata (TL): recupero del 60% volume (V) esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimato entro la data di approvazione del Progetto Unitario, anche con trasformazione di superfici non residenziali o accessorie (Snr) in superficie utile abitabile o agibile (Sua); - ulteriore incremento/i volumetrico/i una tantum, fino ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima complessiva esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) e legittimata entro la data di approvazione del Progetto Unitario. <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"> - rapporto di copertura (Rc): max 30% - superficie permeabile di pertinenza (Spp): min 25% <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristorante, bar)</p>
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Le previsioni relative agli interventi di riqualificazione di cui alla presente scheda soggetti alla previa approvazione di Progetto Unitario sono inefficaci fino ad intervenuta approvazione da parte del Genio Civile di specifici studi idrologico-idraulici riferiti al bacino del Fosso Ghindossoli, con conseguente individuazione della pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti</p> <p>Mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, 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 Unitario 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 individuarsi facendo ricorso alle specie indicate dal Regolamento Edilizio.</p>
------------------------------	---

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<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 Unitario all'interno della fascia possono essere poste in essere solo previo nulla-osta (o atto di assenso comunque denominato) della Provincia di Firenze.</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. 44 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'eventuale esecuzione di opere o interventi di interesse pubblico in adiacenza all'area di riqualificazione di cui alla presente scheda è subordinata alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto ove la natura dell'atto lo consenta.</p>
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione 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 per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non possono comunque risultare inferiori a quelle stabilite dagli artt. 13 e 14 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, fermo restando quanto stabilito dall'art. 13 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" (Allegato 'D' alle norme medesime).</p>
---	---

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

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
--	--

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - pertinenze paesistiche (art. 68) - formazioni arboree decorative (art. 72) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)
-------------------------------	---

DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi ricade nelle 'aree fragili' disciplinate dall'art. 78.
----------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi l'edificio principale (Classe 3), alcuni volumi secondari (VS), nonché 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 - I.3 (provvisoria)	S.3

AVVERTENZE	Le previsioni relative agli interventi di riqualificazione di cui alla presente scheda soggetti alla previa approvazione di Progetto Unitario sono inefficaci fino ad intervenuta approvazione da parte del Genio Civile di specifici studi idrologico-idraulici riferiti al bacino del Fosso Ghindossoli, con conseguente individuazione della pericolosità idraulica riferita all'area di cui trattasi e della correlata fattibilità attribuita agli interventi ivi previsti
-------------------	--

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1 (provvisoria)	F.S.3
		B	F.G.2	F.I.1 (provvisoria)	F.S.1
		C	F.G.2	F.I.1 (provvisoria)	F.S.1
		C'	-	-	-
	D	-	-	-	
	prescrizioni	F.S.3: in fase di elaborazione del Progetto Unitario sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.			
		F.G.2 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.			

	Vincoli idraulici: l'area di riqualificazione di cui trattasi è interessata dall'ambito di protezione del fosso Ghindossoli (fascia di ml 10 adiacente al corpo idrico). Al riguardo si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 45.
--	---

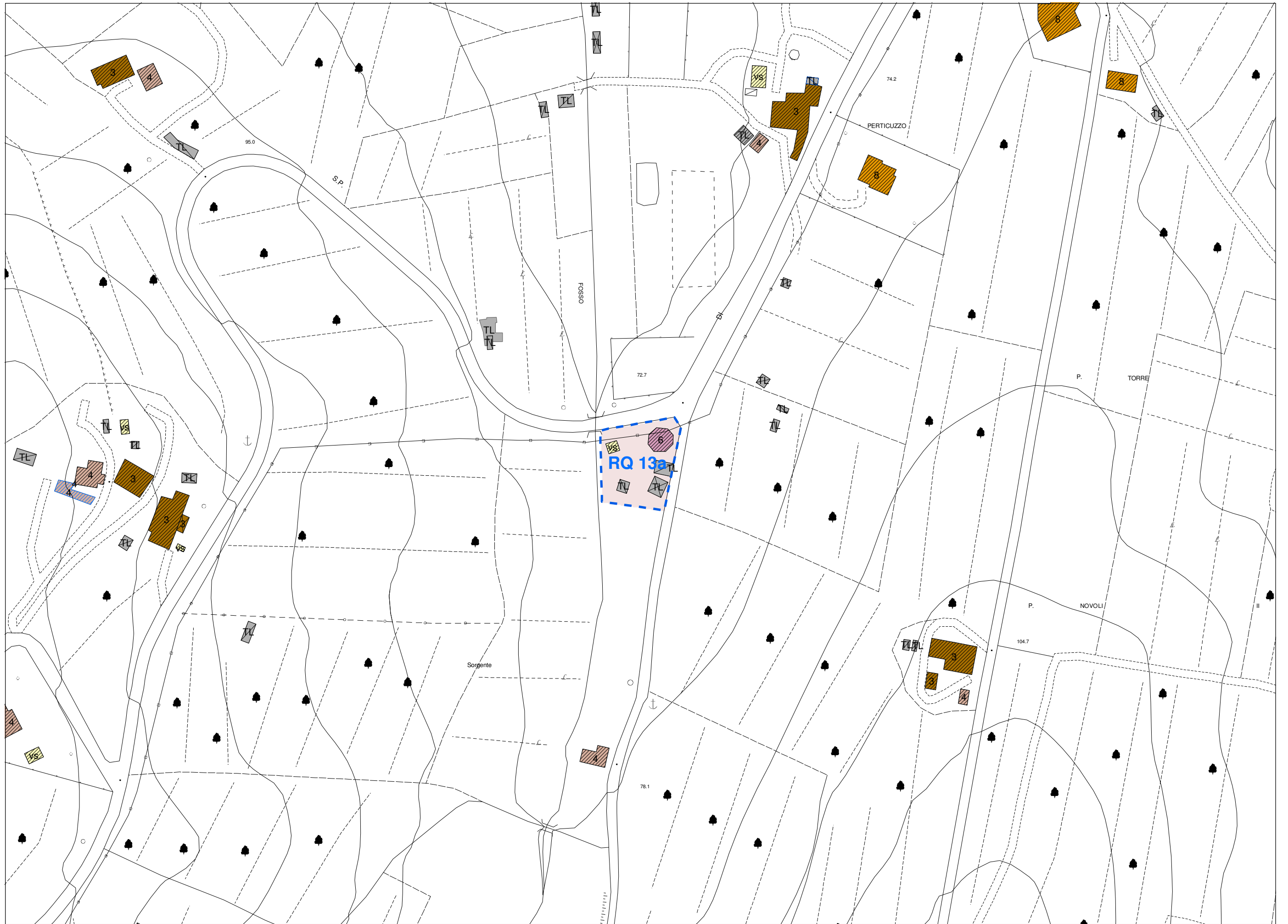
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. La realizzazione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

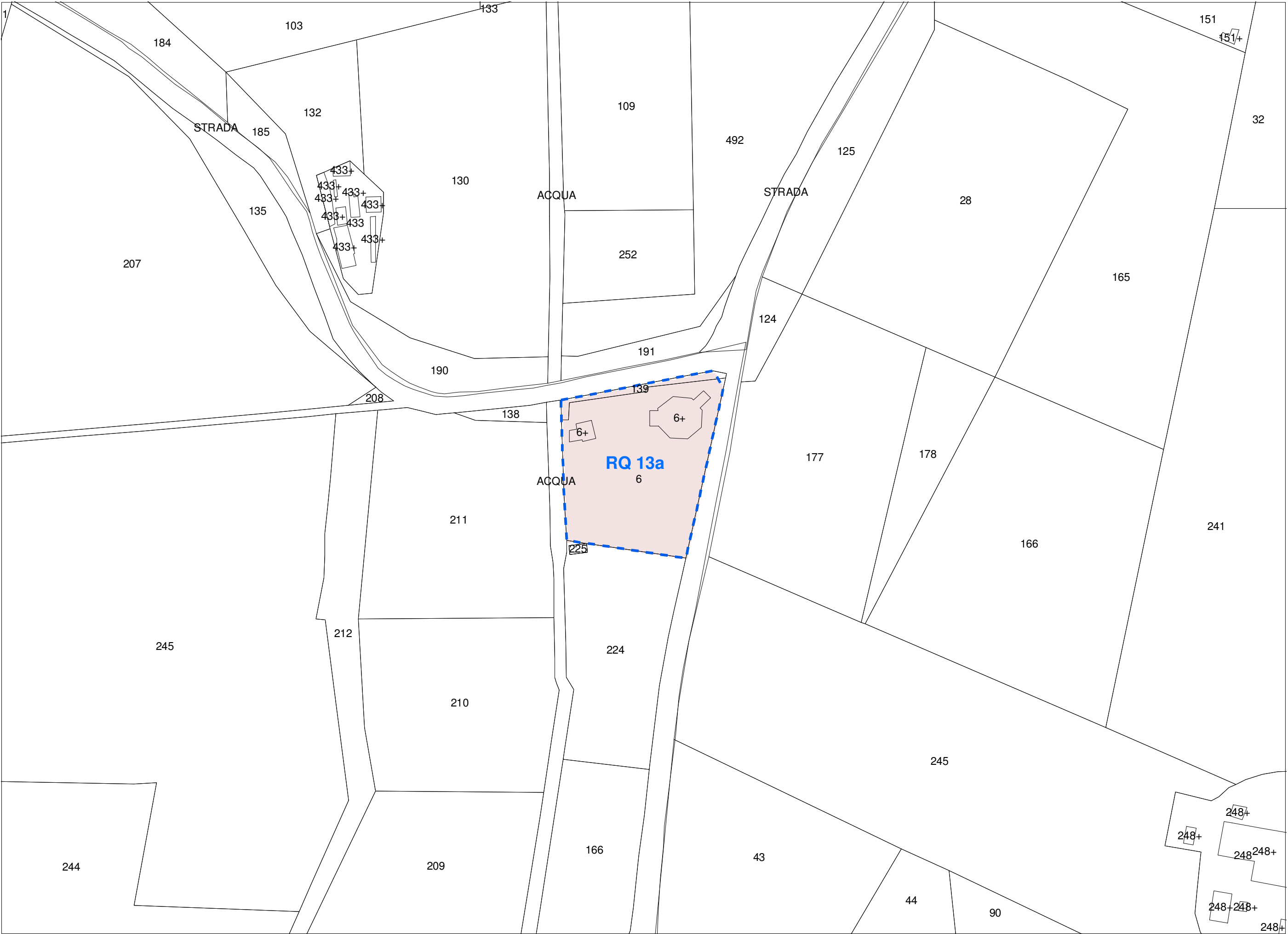
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	- Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - area di sedime dell'esercizio e giardino di pertinenza: ambito territoriale AT3 "Pendici collinari settentrionali"; - edificio principale: Classe 3. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 108, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1'; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121; - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--

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 dell'esercizio e giardino di pertinenza: ambito territoriale AT3 "Pendici collinari settentrionali". 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. 108, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1'; - consistenze edilizie riconfigurate a seguito dell'intervento di sostituzione edilizia o con l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento una tantum: Classe 7. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 112, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS); - edifici e manufatti a trasformabilità limitata (TL) residui (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 122.
---	--





<p>AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 13b</p> <p>MOSCIANO / EX CASA DEL FASCIO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale UTOE n° 13</p> <p>mq 0,00 Sul</p>
DESCRIZIONE	<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>	
FINALITA'	<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. 	
SUPERFICIE FONDIARIA	<p>Sf = mq 1.000 circa</p>	
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Oltre al riutilizzo della volumetria legittima esistente (o risultante da titoli abilitativi) alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico è consentito un incremento volumetrico <i>una tantum</i>, pari ad un massimo del 20% del volume (V) medesimo. Il computo del volume (V) 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 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. 	
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Sono consentiti, mediante intervento subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario ed alla eventuale sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta), interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (con contestuale 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 Unitario 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>	

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Il Progetto Unitario è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste (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>
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>La trasformazione della ex Casa del Fascio (successivamente scuola elementare) da edificio pubblico ad edificio adibito ad usi di carattere privato comporta necessariamente - 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 (o atto unilaterale d'obbligo) eventualmente correlata al Progetto Unitario garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento, comprese eventuali opere di interesse pubblico indicate dall'Amm./ne Comunale, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti.</p>
DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.</p>
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato può essere correlata alla contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Le indicazioni al riguardo sono dettate dall'Amm./ne Comunale, con il supporto tecnico dei competenti uffici.</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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - aree di protezione storico ambientale (art. 74)
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 Regolamento Urbanistico.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	<p>All'edificio ricadente nell'area di cui trattasi è attribuita la Classe 5.</p>

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	-	-	
		B	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		C	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C'	-	-	-
		D	-	-	-
		F.G.2: per gli interventi di recupero e ampliamento deve essere verificata la compatibilità di eventuali scavi e riporti superiori a ml 1.50. F.S.2: nel calcolo delle azioni sismiche deve essere tenuto conto del fattore morfologico (pendenze). F.G.1 / F.I.1 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica.			

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 Regolamento Urbanistico. La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), g) (per la lettera g la prescrizione è limitata alla realizzazione di ogni opera necessaria all'allacciamento al sistema fognario), h), i), j).
--	--

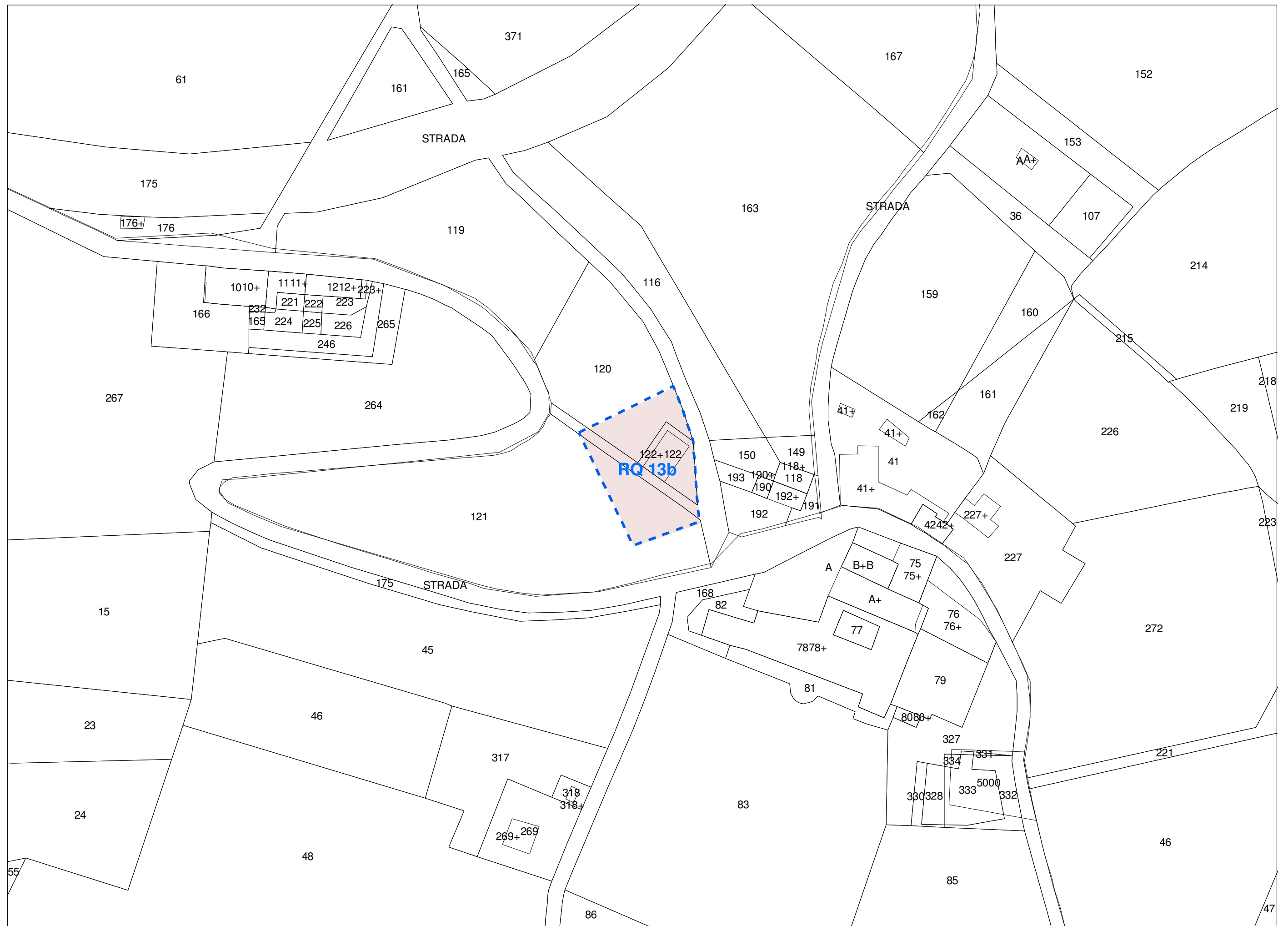
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario
--------------------------------	---

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Consiglio Comunale in caso di Progetto Unitario con contestuale realizzazione di interventi di interesse pubblico; - intervento urbanistico-edilizio diretto negli altri casi, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
---	---

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 Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edificio esistente: Classe 5. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 110, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1'.
---	--

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 dell'edificio e relativa area di pertinenza: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edificio esistente: Classe 5. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 110, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non determinino l'incremento del numero di unità immobiliari; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI COMPLETAMENTO CP 01a VIA SPADINI (LE BAGNESE) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 1 residenza: mq 300 Sul
---	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 340 circa
-----------------------------	-------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento di nuova edificazione recupera parzialmente l'edificabilità attribuita dal previgente P.R.G.C., ed è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 300 - rapporto di copertura (Rc): max 40% - altezza massima (Hmax): non superiore all'altezza in gronda dell'edificio confinante a sud - n° max unità immobiliari: 3
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificato nell'intorno urbano interessato, mediante realizzazione di nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in aderenza all'edificio confinante, in corretta relazione planaltimetrica con il medesimo e con gli edifici contermini. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

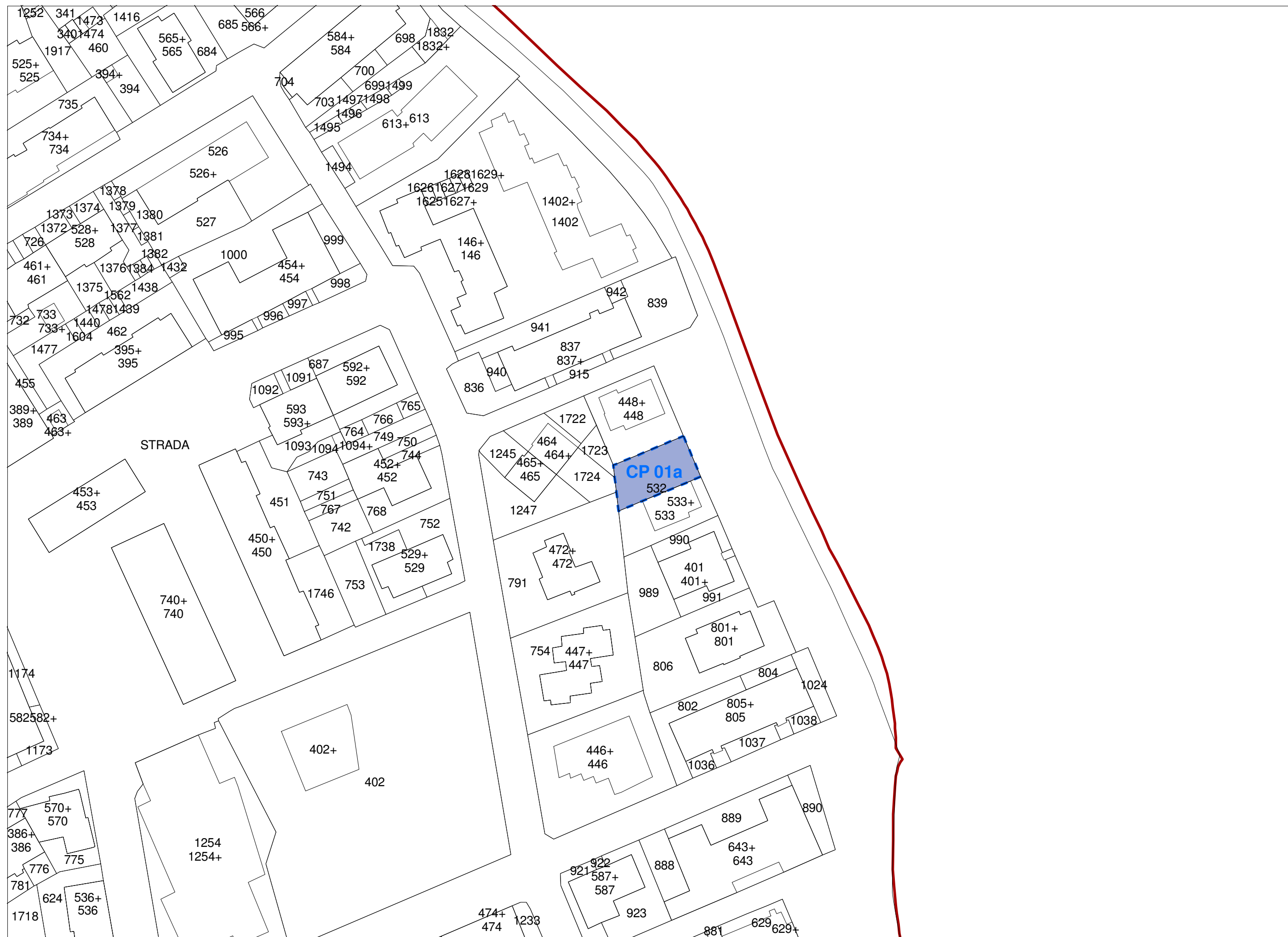
PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.3	S.2
FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.3	F.S.2
	Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.		

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

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V), e del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI COMPLETAMENTO CP 01b VIA DEL MOLIN NUOVO AMPLIAMENTO RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1 residenza: mq 200 Sul
--	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.200 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Alla presente area di completamento sono attribuiti mq 200 di superficie utile lorda (Sul) con destinazione residenziale, addizionabili alla volumetria legittima dell'edificio esistente (Classe 8) ed all'incremento volumetrico <i>una tantum</i> su di esso consentito dalle disposizioni di cui all'art. 113.</p> <p>Gli incrementi volumetrici di cui sopra possono essere realizzati anche mediante un intervento che comporti la demolizione (parziale o totale) dell'edificio esistente, nell'ambito di un progetto che garantisca comunque il raggiungimento di più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente, caratterizzando in senso qualitativo il punto di biforcazione tra Via Allende e Via del Molin Nuovo.</p> <p>In caso di demolizione parziale o totale delle consistenze edilizie presenti nell'area di intervento, la volumetria legittima esistente ricostruibile - ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi - è determinata mediante perizia giurata. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.</p> <p>Gli interventi sui 'volumi secondari' (VS) legittimi esistenti garantiscono, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 121, l'eliminazione di manufatti e consistenze incongrue.</p>
--	---

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'intervento è finalizzato alla riconfigurazione ed ampliamento dell'edificio esistente, nonché al superamento delle condizioni di degrado.</p> <p>L'edificio (o complesso edilizio) residenziale derivante dall'intervento deve essere qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda.</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 caratterizzazione dello spazio pubblico.</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. L'area è altresì interamente compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.3	S.2
FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.3	F.S.2
	Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.		

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

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime e resede pertinenziale dell'edificio esistente: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - edificio esistente e altre consistenze presenti nel lotto: sulle parti legittime sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e resede pertinenziale del nuovo edificio (o dell'edificio riconfigurato e ampliato): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o edificio riconfigurato e ampliato): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--

AREA DI COMPLETAMENTO CP 01c
VIA DI S. GIUSTO
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 1
 residenza: mq 400 Sul

SUPERFICIE FONDIARIA Sf = mq 2.600 circa

DIMENSIONAMENTO
 Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:
Unità di Intervento n° 1:
 - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 200;
 - rapporto di copertura (Rc): max 40%
Unità di Intervento n° 2:
 - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 200;
 - rapporto di copertura (Rc): max 40%
 L'Unità di intervento n° 2 è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali, privilegiando interventi in 'autocostruzione'.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Residenza

DISPOSIZIONI PARTICOLARI
 L'intervento nel suo complesso prevede una coerente integrazione del tessuto edilizio esistente in loco, mediante realizzazione di nuovi edifici residenziali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e collocati in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici contermini.
 Il progetto di ciascuna Unità di Intervento è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.1	S.2	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.1	F.S.2
		B	F.G.1	F.I.1	F.S.1
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
F.G.2 / F.G.1 / F.I.1 / F.S.2 / F.S.1: nessuna prescrizione specifica					

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

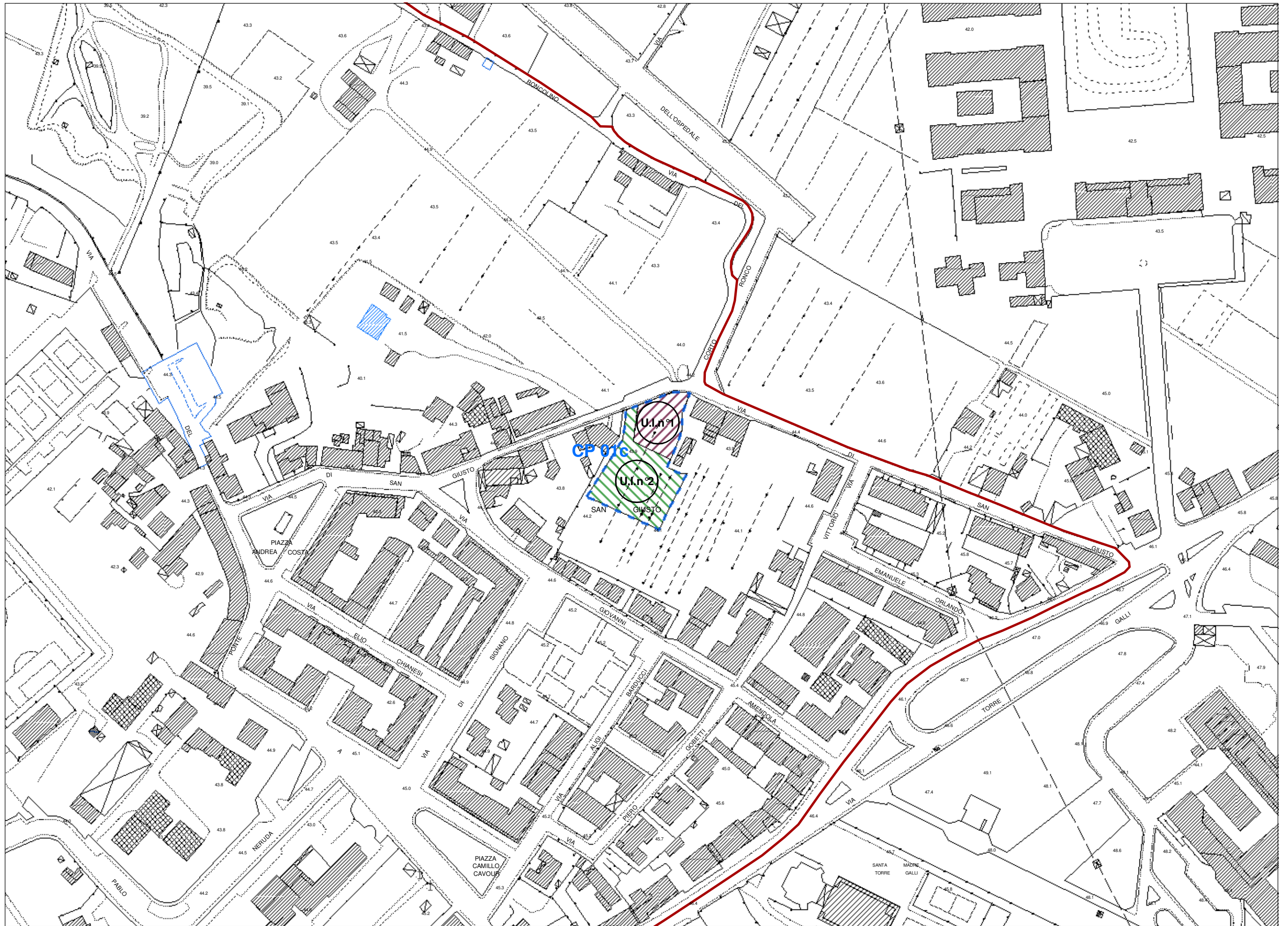
- Unità di Intervento n° 1: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2 (mq 1.600 circa) e di ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico;
- Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione a garanzia delle finalità sociali dell'intervento.

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE
 In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dei progetti riferiti alle due Unità di Intervento, e comunque nelle more dell'approvazione degli stessi, alle U.I. previste nella presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
 Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti in ciascuna Unità di Intervento della presente area di completamento 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. 125);
- nuovi edifici residenziali privati: Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali;
- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI COMPLETAMENTO CP 02a VIA COLLODI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 2 residenza: mq 150 Sul
--	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 400 circa
-----------------------------	-------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 150 - rapporto di copertura (Rc): max 50% - n° max unità immobiliari: 3
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificato nell'intorno urbano interessato, mediante realizzazione di nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.1	S.2
FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.1	F.S.2
	Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.		

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

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul), di volume (V), e del numero di unità immobiliari, e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---



AREA DI COMPLETAMENTO CP 03a VIA MASACCIO ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 3 commercio al dettaglio: mq 300 Sul
---	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 2.300 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - nuova edificazione per esercizi commerciali al dettaglio: max mq 300 di superficie utile lorda (Sul) L'altezza massima (Hmax) consentita è pari a ml 7,00 (fatta eccezione per eventuali gallerie o spazi coperti aperti al pubblico negli orari di vendita, che possono avere anche altezze superiori). La quota di edificabilità ad uso commerciale di cui sopra deriva dalle previsioni urbanistiche originariamente contenute nel P.R.G.C. 1991, parzialmente modificate con la variante al P.R.G.C denominata "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003, ed ulteriormente modificate ed integrate dalle disposizioni di cui alla presente scheda.
---	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi. Il progetto, elaborato nel rispetto dello schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda, garantisce il massimo coordinamento con gli interventi previsti nell'area di trasformazione TR 03a* (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato) e con gli assetti insediativi che caratterizzano le aree contermini.
---------------------------------	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione - a cura e spese dei proponenti, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - di un parcheggio pubblico della superficie complessiva minima di mq 400, ed alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
---	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale di relazione sono dovute nella misura stabilita dagli artt. 13 e 14.
---	--

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 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.4 I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	S.3

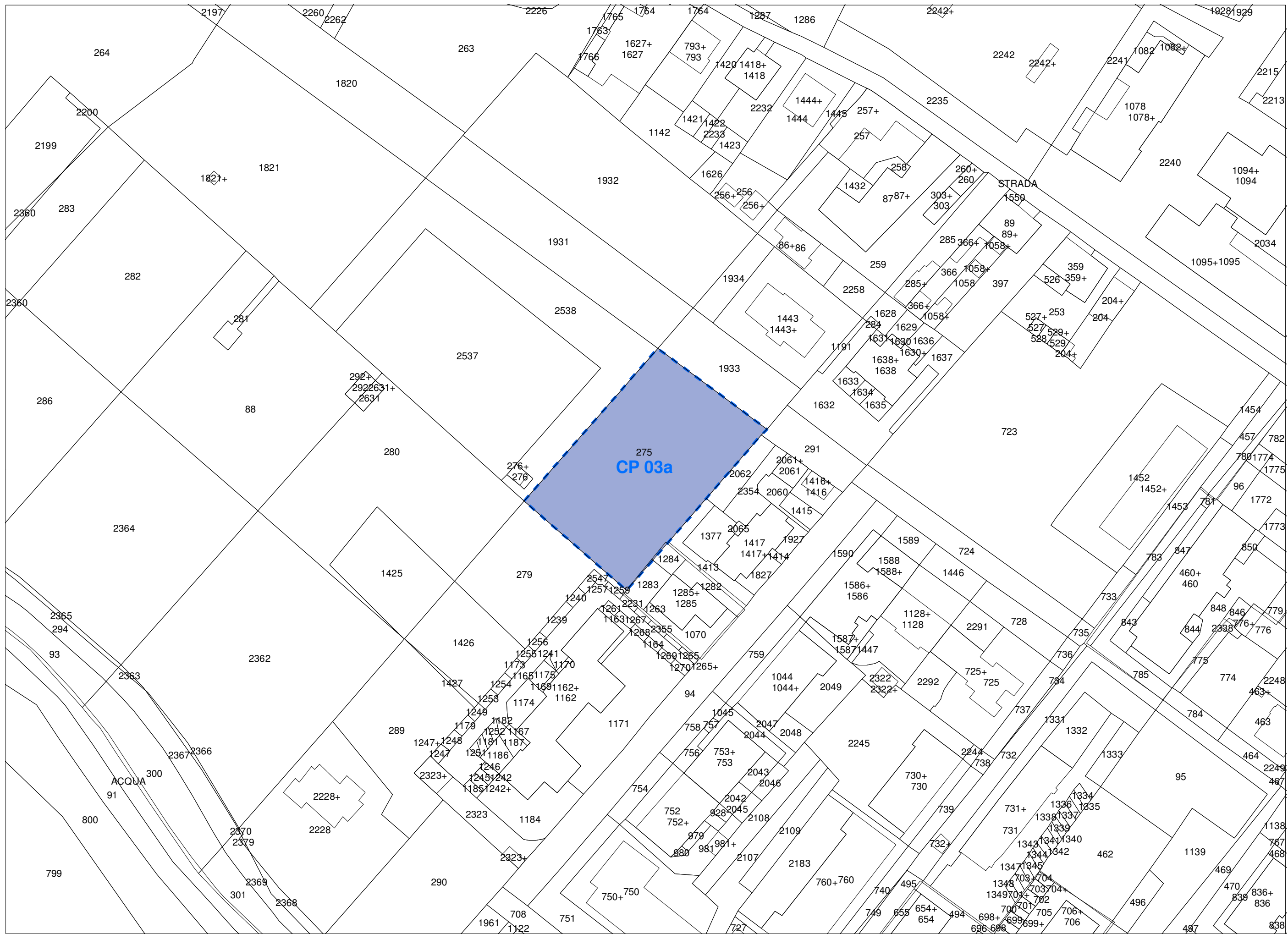
AVVERTENZE	Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i relativo/i agli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinato all'intervenuta realizzazione e collaudo delle opere di regimazione idraulica evidenziate nella tav. D 04 "Carta della pericolosità idraulica", finalizzate all'eliminazione dei fenomeni di esondazione del Torrente Vingone per tempo di ritorno trentennale (Tr = 30), che interessano potenzialmente la fascia di territorio che si estende da Ponte a Vingone fino alla la S.S. n. 67 Tosco-Romagnola ed oltre. Al positivo esito del collaudo di tali opere di regimazione idraulica conseguirà l'automatico declassamento da I.4 ad I.3 della pericolosità idraulica delle porzioni del centro abitato di Scandicci potenzialmente interessate da tali fenomeni, ivi compresa l'area di cui trattasi.
-------------------	--

FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica)	F.S.3
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-

prescrizioni	F.I.3 (ad avvenuto collaudo delle opere di regimazione idraulica per Tr = 30): la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi di cui alla presente scheda è subordinata all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr = 200). Alla luce degli studi idraulici per l'adeguamento del PAI (febbraio 2011) si registra nell'area un battente locale medio di circa ml 0,30 sul piano naturale di campagna. In ogni caso sia la quota di sicurezza degli edifici che i volumi di compensazione idraulica relativi al battente per Tr=200 anni devono essere precisamente definiti nella fase di elaborazione del progetto, secondo le modalità dettate dalla norma generale di fattibilità.
	F.S.3: in fase di elaborazione del progetto sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.
	F.G.2: nessuna prescrizione specifica.







AREA DI COMPLETAMENTO CP 03b PIAZZA KENNEDY INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 3 residenza: mq 250 Sul
---	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.900 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 250; - altezza massima (Hmax): ml 6,50.
------------------------	---

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificio che circonda Piazza Kennedy, mediante realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici residenziali contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 60.
---------------------------------	---

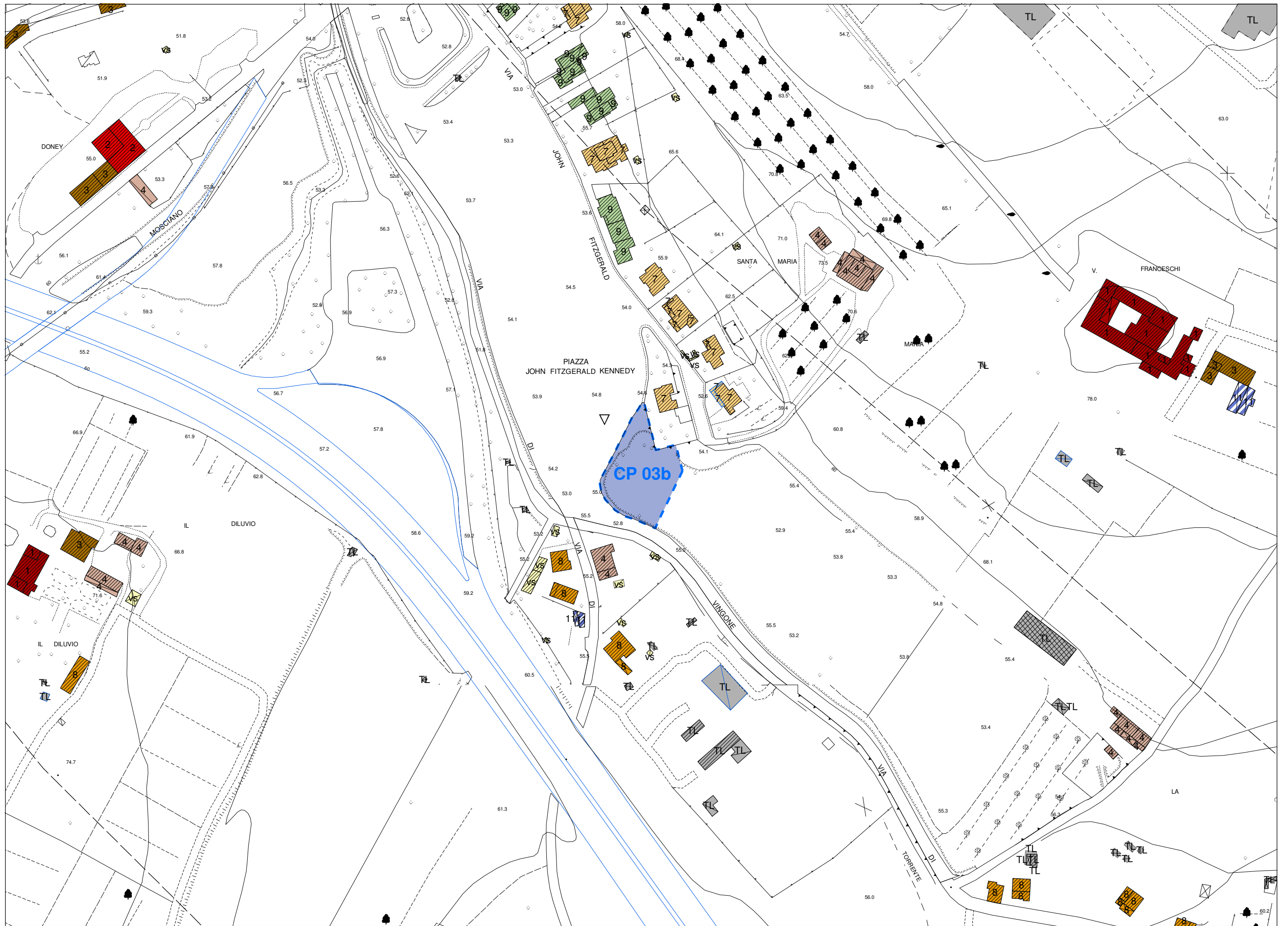
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e con D.M. 23.06.1967. L'area è altresì interamente compresa nella fascia adiacente il torrente Vingone, soggetta a tutela paesaggistica per legge. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
--	--

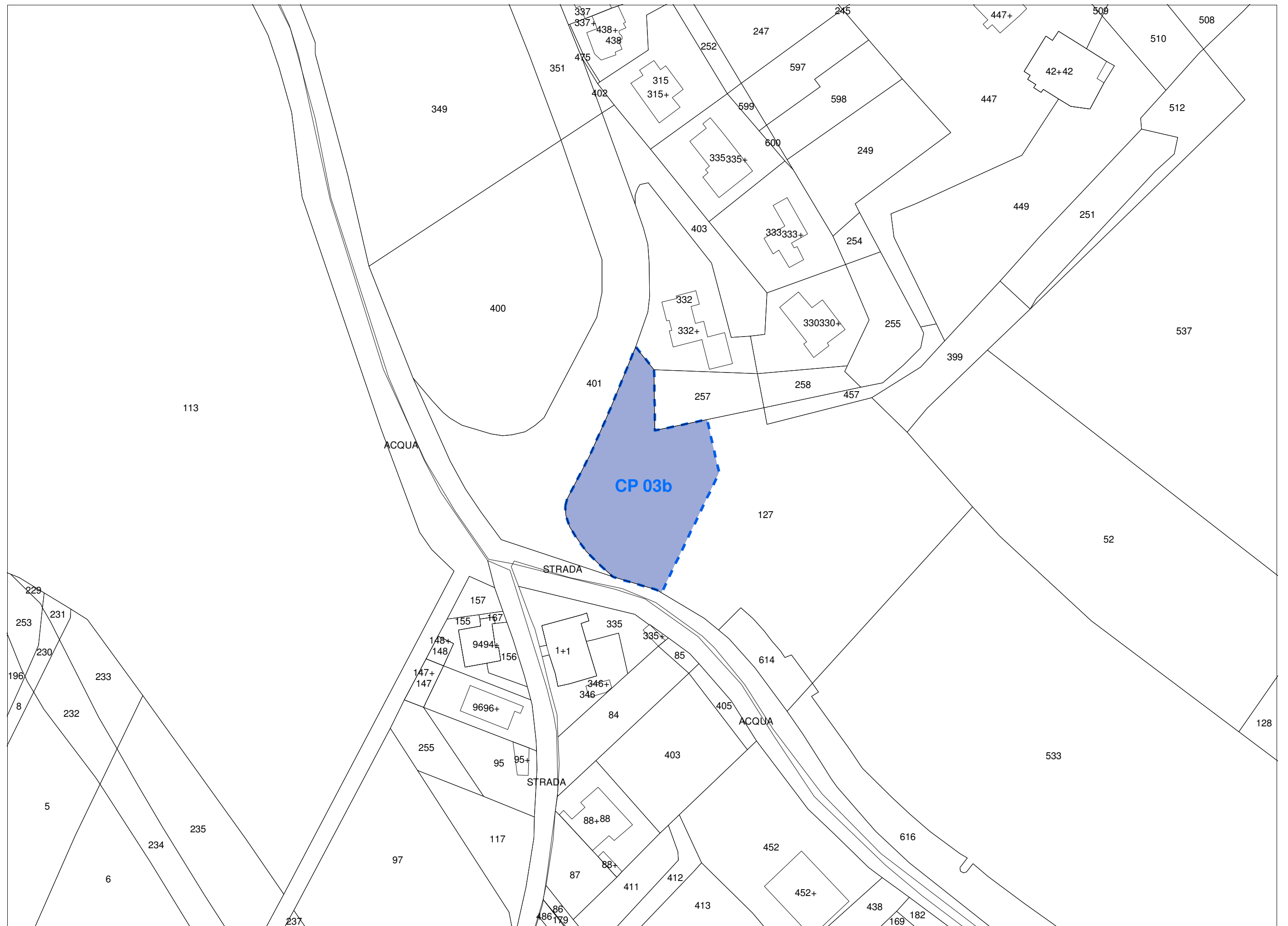
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita.
--------------------------------	---

PERICOLOSITA'		geologica	idraulica	sismica	
		G.2a	I.2	S.3	
FATTIBILITA'	interventi (vedi legenda)	A	F.G.2	F.I.2	F.S.3
		B	-	-	-
		C	-	-	-
		D	-	-	-
		D'	-	-	-
		prescrizioni	F.I.2: si specifica che la porzione di aree con pericolosità idraulica P.I.4 del PAI che interessa il lotto costituisce mera approssimazione grafica, in quanto comprendente la scarpata esterna all'argine del torrente Vingone. Il lotto è in realtà protetto da opere di regimazione idraulica poste immediatamente a monte.		
			F.S.3: in fase di elaborazione del progetto sono necessari approfondimenti per gli aspetti di liquefazione e amplificazione stratigrafica, da eseguirsi mediante indagini geofisiche e geognostiche.		
			F.G.2: nessuna prescrizione specifica.		

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile abitabile (Sua) 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. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---





AREA DI COMPLETAMENTO CP 04a* VIA DEI ROSSI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 4 residenza: mq 650 Sul
---	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 1.200 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento di nuova edificazione deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., ed è determinato come segue: - indice di fabbricabilità (If): 1,5 mc/mq - rapporto di copertura (Rc): max 40% - altezza massima (Hmax): 8,00 ml
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificato nell'intorno urbano interessato, mediante realizzazione di nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planoaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	--

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

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

NOTE	Permesso di costruire n° 37/2010 rilasciato in data 04.11.2010
-------------	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---





<p>AREA DI COMPLETAMENTO CP 04b VIA ROMERO</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE</p>	<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 4</p> <p>residenza: mq 300 Sul</p>
---	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 2.100 circa
-----------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <p><u>Unità di Intervento n° 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 300; - rapporto di copertura (Rc): max 40% <p><u>Unità di Intervento n° 2:</u></p> <p>L'unità di intervento è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali, con dimensionamento stabilito dall'Amm./ne comunale in fase di progettazione preliminare.</p>
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'intervento prevede una coerente integrazione del tessuto edilizio esistente in loco, mediante realizzazione di nuovi edifici residenziali, qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e collocati in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici contermini.</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.</p>
---------------------------------	--

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.3	S.2
FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.3	F.S.2
	F.S.2: In fase di elaborazione del progetto sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.		
	Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.		

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. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 3 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.</p>
--	--

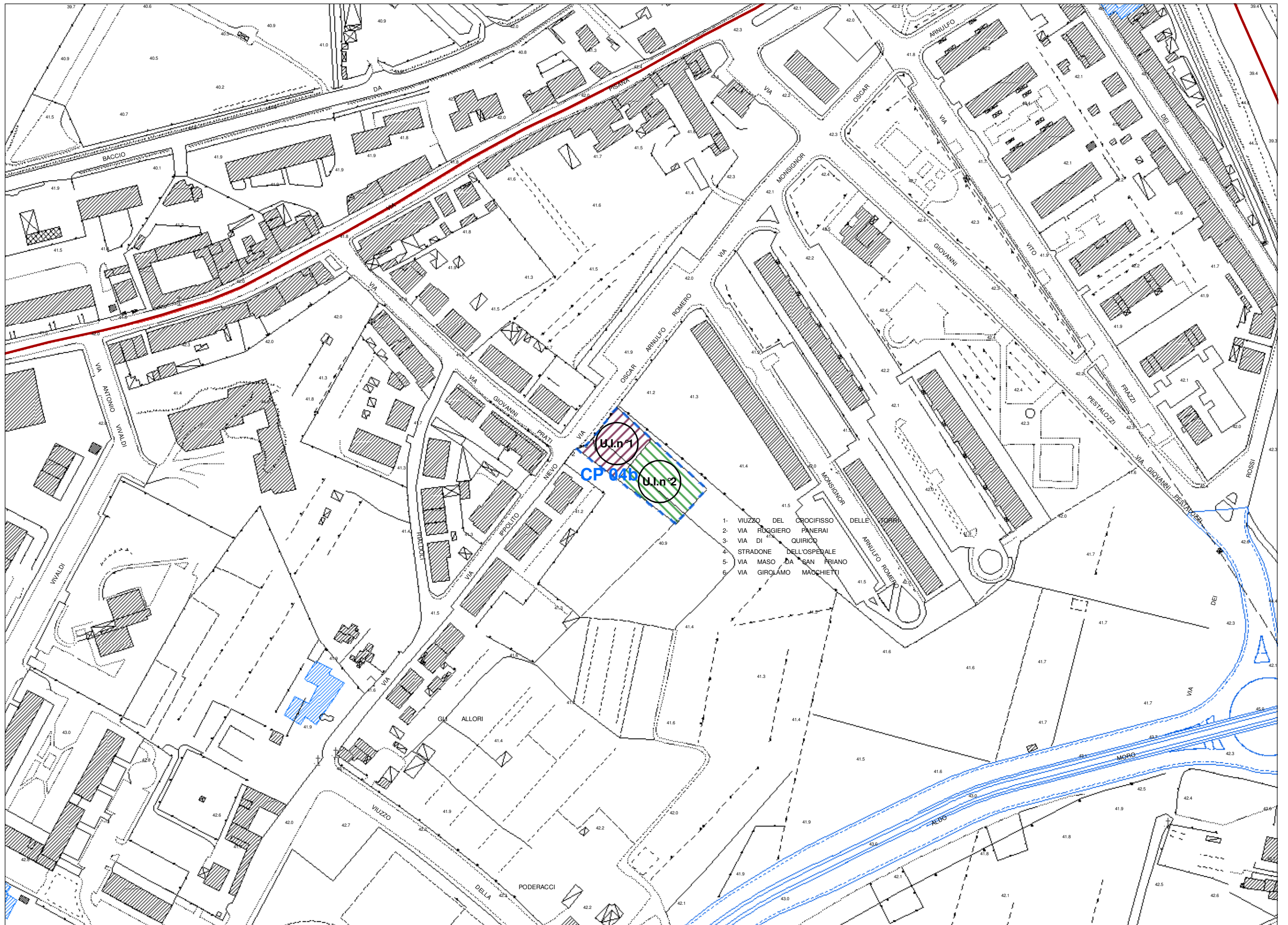
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Unità di Intervento n° 1: intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale della porzione di terreno corrispondente all'Unità di Intervento n° 2 (mq 1.300 circa) e di ulteriori porzioni di terreno contigue necessarie a garantire l'accesso al lotto da viabilità pubblica o ad uso pubblico - Unità di Intervento n° 2: intervento urbanistico-edilizio diretto
--------------------------------	--

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.</p>
---	--

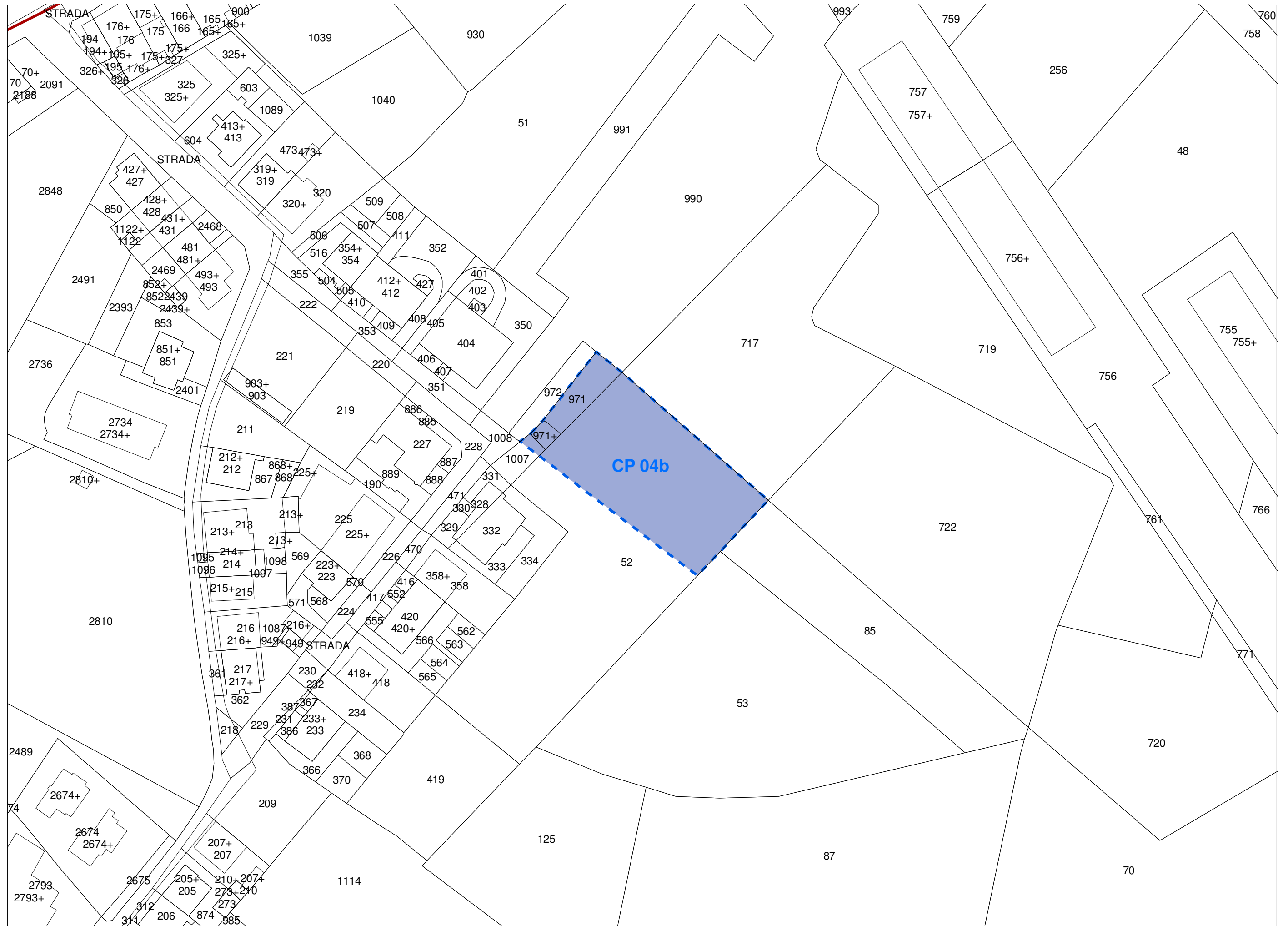
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): aree ad edificazione speciale per standard, con indicazione ERP 'esistenti' (art. 98); - nuovo edificio residenziale privato (Unità di Intervento n° 1): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovo edificio (o complesso edilizio) di edilizia residenziale pubblica con finalità sociali (Unità di Intervento n° 2): edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine (IP), disciplinati dall'art. 104, punto 2; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---



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



- 1- VIUZZO DEL CROCISSO DELLE TORRE
- 2- VIA RUGGIERO PANERAI
- 3- VIA DI QUIRICO
- 4- STRADONE DELL'OSPEDALE
- 5- VIA MASO DA SAN PRIANO
- 6- VIA GIROLAMO MACCHIETTI



AREA DI COMPLETAMENTO CP 06a* VIA PISANA (PISCETTO) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 residenza: mq 200 Sul
---	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 480 circa
-----------------------------	-------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 200; - rapporto di copertura (Rc): max 40%
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato all'integrazione della cortina edilizia di Via Pisana, mediante realizzazione di un nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione morfotipologica e planaltimetrica con gli edifici storicizzati contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto, elaborato nel rispetto della servitù di veduta imposta dall'edificio adiacente, è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	--

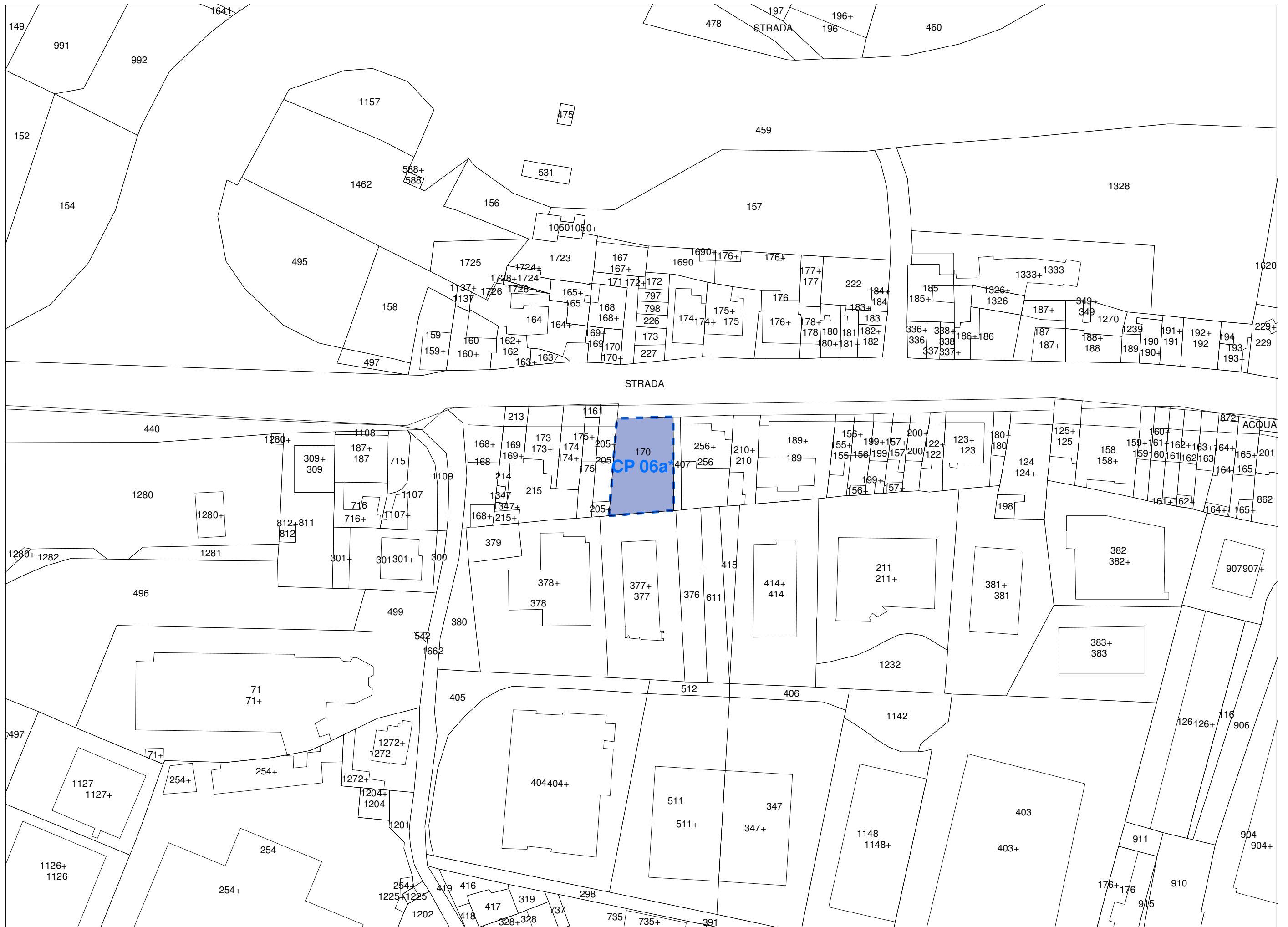
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967 e con D.M. 23.04.1969. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	---

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

NOTE	Permesso di costruire n° 29/2009 rilasciato in data 30.06.2009
-------------	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--





AREA DI COMPLETAMENTO CP 06b VIA PISANA (PISCETTO) / EX DISTRIBUTORE CARBURANTI INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 6 residenza: mq 200 Sul
---	---

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 400 circa
-----------------------------	-------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 200; - rapporto di copertura (Rc): max 40%
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>L'intervento è finalizzato all'integrazione della cortina edilizia di Via Pisana, mediante rimozione del distributore di carburanti (e relative dotazioni impiantistiche) e realizzazione di un nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione morfotopologica e planoaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda.</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>Il progetto, elaborato nel rispetto della servitù di veduta imposta dall'edificio adiacente, è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.</p>
---------------------------------	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.1	S.2
FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.1	F.S.2
	F.S.2: in fase di elaborazione del progetto sono necessari approfondimenti delle indagini sismiche atti ad accertare la presenza e l'estensione areale di eventuali orizzonti continui di ghiaia suscettibili di determinare significativi contrasti di impedenza sismica, da eseguirsi mediante stendimenti sismici e misure di rumore.		
	Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.		

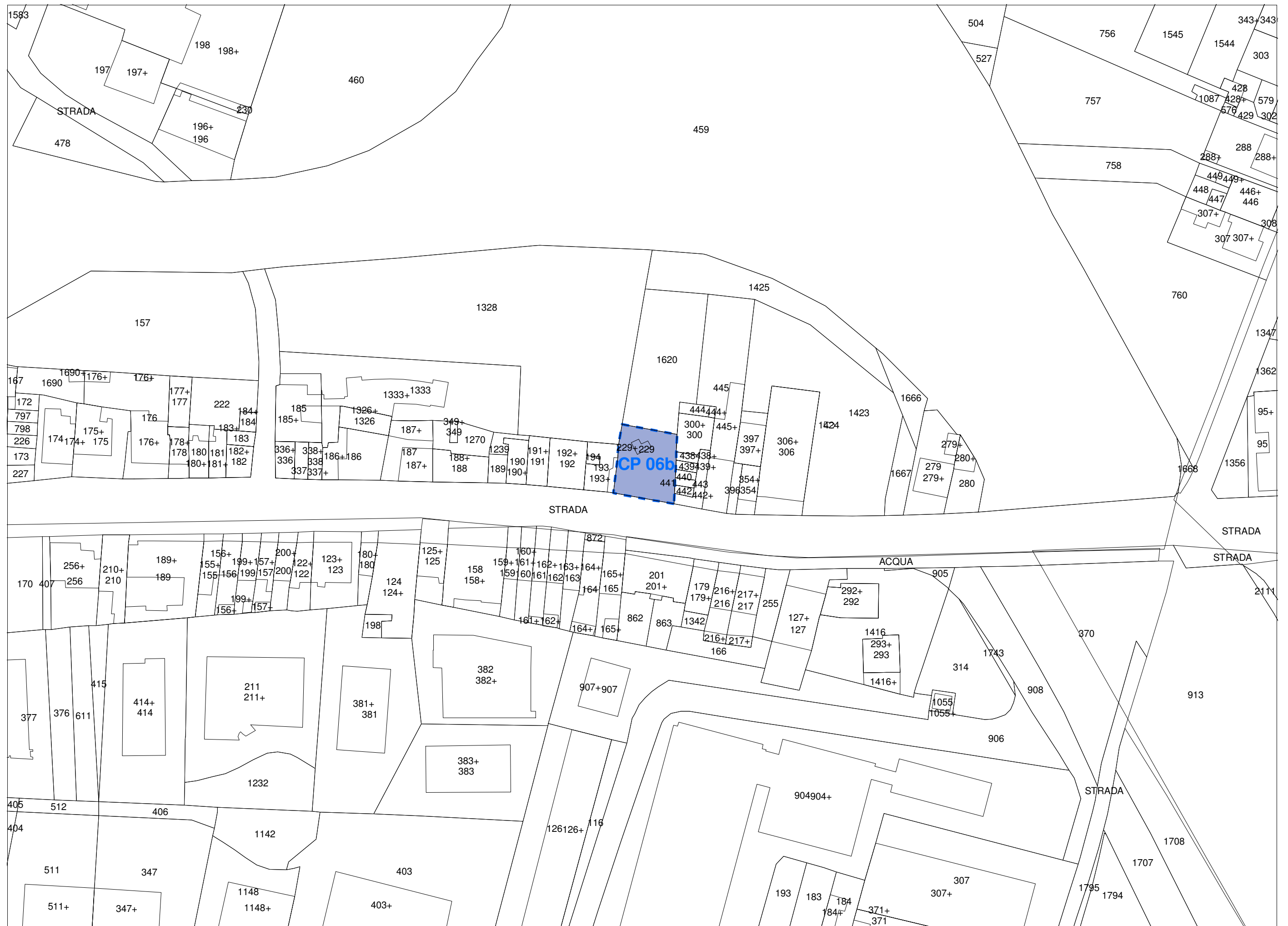
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 23.06.1967. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art.4 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. L'area di intervento rientra altresì nelle parti del territorio proposte dal Consiglio Comunale con Deliberazione C.C. n° 64 del 09.07.2008 per l'individuazione da parte del PIT / Piano Paesaggistico Regionale delle 'aree gravemente compromesse o degradate' ai fini paesaggistici.
--	--

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

DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane'. Ogni utilizzo dell'area è subordinato alla rimozione delle consistenze esistenti fuori terra e in sottosuolo ed all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---





AREA DI COMPLETAMENTO CP 07a* VIA DEL BOTTEGHINO (BORGO AI FOSSI) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 7 residenza: mq 150 Sul
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--

SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = mq 400 circa
-----------------------------	-------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento di nuova edificazione deriva dalle previsioni del previgente P.R.G.C., ed è determinato come segue: <ul style="list-style-type: none"> - indice di fabbricabilità (If): 1,5 mc/mq - rapporto di copertura (Rc): max 40% - altezza massima (Hmax): 8,00 ml
------------------------	---

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato al completamento dell'edificato nell'intorno urbano interessato, mediante realizzazione di nuovo edificio residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	---

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

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

NOTE	Permesso di costruire n° 17/2010 rilasciato in data 11.06.2010.
-------------	---





AREA DI COMPLETAMENTO CP 12a VIA EMPOLESE (S. VINCENZO A TORRI) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E PARCHEGGIO PUBBLICO	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 12 residenza: mq 350 Sul
---	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 1.850 circa
--------------------------------	---------------------

DIMENSIONAMENTO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie utile lorda (Sul) massima edificabile: mq 350; - rapporto di copertura (Rc): max 40%
------------------------	--

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenza
-----------------------------------	-----------

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	L'intervento è finalizzato all'integrazione dell'edificato lineare lungo la Via Empolese nell'abitato di S. Vincenzo a Torri, mediante realizzazione di nuovo edificio o complesso residenziale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e collocato in corretta relazione planaltimetrica con gli edifici contermini, anche dal punto di vista dell'altezza massima in gronda. Il progetto è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, anche ai fini della caratterizzazione dello spazio pubblico.
---------------------------------	---

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

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2a	I.1	S.3

FATTIBILITA'	F.G.2	F.I.1	F.S.3
---------------------	-------	-------	-------

Trattasi di intervento di completamento di modesta entità. Per maggiori dettagli sulla fattibilità in ragione della pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area interessata si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 56.

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione - a cura e spese dei proponenti - di un parcheggio pubblico della superficie complessiva minima di mq 900 (compresa viabilità di accesso), ed alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree. La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali, nonché al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.
---	--

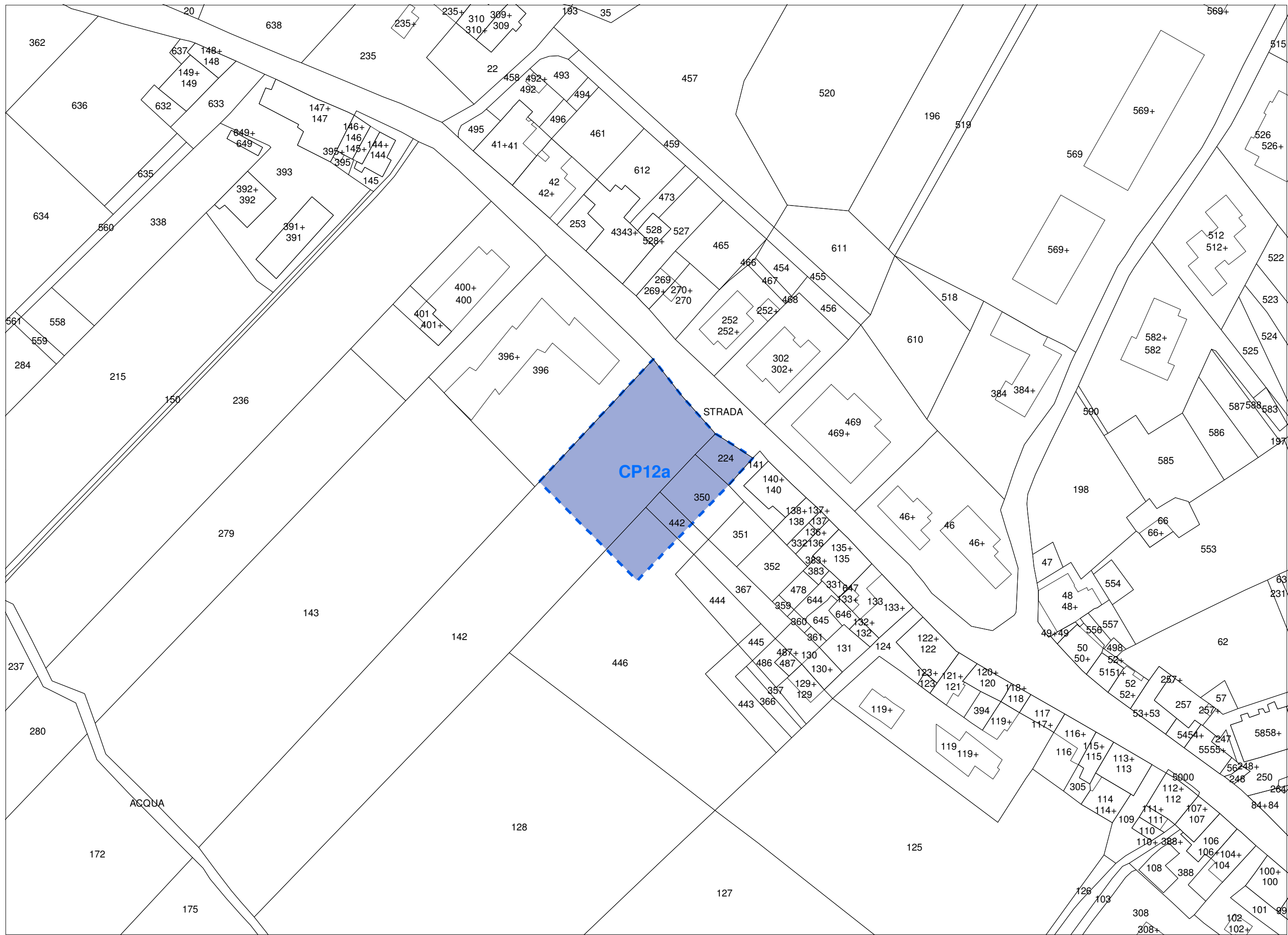
DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	Le quantità edificabili sono attribuite in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di completamento. Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli oneri relativi alla realizzazione del parcheggio pubblico ed alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree. La realizzazione degli interventi previsti nell'area di completamento presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Intervento urbanistico-edilizio diretto, con titolo abilitativo subordinato a previo parere favorevole Commissione Urbanistica, ove costituita, ed alla sottoscrizione di convenzione per la realizzazione e cessione gratuita all'Amm./ne Comunale dell'area destinata a parcheggio pubblico.
--------------------------------	--

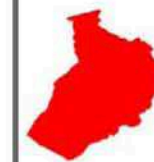
DISCIPLINA NELLE MORE DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione dell'intervento, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, alla presente area di completamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 131, relative al verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane. Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento alla presente area di completamento si applica la seguente disciplina: - parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio o complesso edilizio: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 7 (o Classe 9, in caso di realizzazione di edifici ad aggregazione lineare). Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 112 (o all'art. 114), a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).
---	---





Regolamento **Urbanistico**



Disciplina delle Aree di Riqualificazione
degli assetti insediativi individuate dal
R.U. 2007 con interventi già realizzati

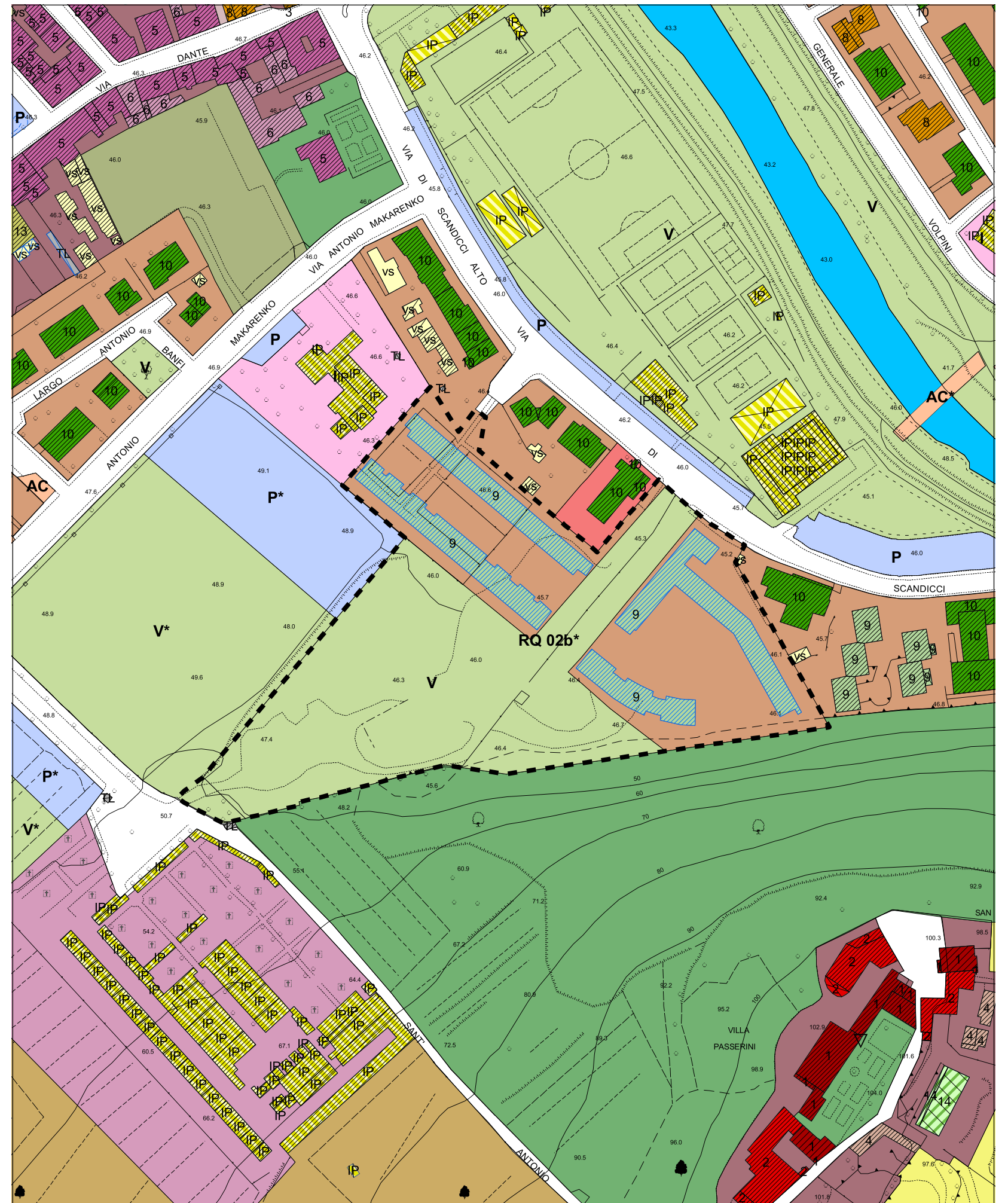
AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02b*

AREA EX OPIFICIO "L'IMPRONTA"

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DEL PROGETTO
UNITARIO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n° 84 del 20.07.2004 (Permessi di costruire n° 1/2005 del 14.02.2005 e n° 56/2006 del 11.07.2006) agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di riqualificazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla RQ 02b* - si applica la seguente disciplina:

- verde pubblico e attrezzature sportive: aree ad edificazione speciale per standard "esistenti" (art. 98);
- aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);
- nuovi edifici: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua) o non residenziale (Snr), e senza possibilità di addizioni funzionali;
- volumi e manufatti accessori (ove presenti): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121 riferite ai volumi secondari (VS).



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 03a*

VILLA DONEY

**DISCIPLINA SUCCESSIVA
ALLA REALIZZAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO**

Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. n° 97 del 28.04.1999 (Autorizzazione edilizia n° 22/2000 e successive varianti) agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di riqualificazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla RQ 03a* - si applica la seguente disciplina:

- parco e aree di pertinenza degli edifici privati: verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133);
- porzione di terreno ceduta all'Amm./ne Comunale: aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136). La porzione di terreno è altresì suscettibile di uso specialistico come "area per attività culturali e/o ricreative all'aperto" (art. 166), con esenzione dal limite di mq 40 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Al riguardo è consentito - sull'intera superficie o su parte di essa - l'insediamento di attività private compatibili (quali ad esempio attività florovivaistiche ovvero attività culturali, ricreative e/o socio-educative), privilegiando sistemazioni caratterizzate da facile reversibilità;
- Villa Doney: Classe 2 (art. 107);
- altri edifici privati: Classe 3 (art. 108);
- volumi secondari (VS): si applica la disciplina di cui all'art. 121. I volumi accessori costituenti manufatti di ingegneria idraulica o comunque componenti storizzate del parco sono soggetti a restauro e risanamento conservativo o ad interventi di manutenzione finalizzati a tutelarne il valore storico e/o testimoniale.



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 4a	
AREA EX MACELLI COMUNALI	

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione G.C. n° 149 del 04.09.2007 (Permesso di costruire n° 35/2007) agli immobili ed aree di cui trattasi - comprese nell'area di riqualificazione individuata dal Regolamento Urbanistico 2007 con la sigla RQ 04a - si applica la seguente disciplina:
	<ul style="list-style-type: none"> - edifici esistenti ristrutturati e parti realizzate in ampliamento: Classe 6. Si applicano le disposizioni di cui all'art 111, a condizione che gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2', e non comportino incrementi del numero delle unità immobiliari; - area di sedime: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124). <p>Relativamente all'Ambito 3' e all'Ambito 6' - nel rispetto dello specifico schema planimetrico di riferimento contenuto nella 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' del Regolamento Urbanistico 2007 - sono consentiti i seguenti interventi:</p>
Ambito 3	ristrutturazione edilizia 'R2' - 'R3' - 'R4', con eventuale riconfigurazione del prospetto su strada in coerenza con l'intervento proposto nell'Ambito 1'
Ambito 6	eliminazione di superfetazioni; interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (aiuole, pavimentazioni permeabili, etc.)

