



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

sestofiorentino

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

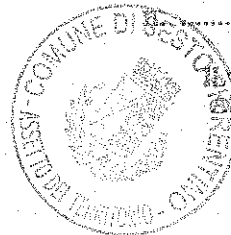
www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Regolamento Urbanistico VARIANTE 1/2011

relativa alle Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse
collettivo

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE

del.....



DIRIGENTE DEL SETTORE
ASSETTO DEL TERRITORIO
Arch. Graziella Beni

Allegato B ESTRATTI DEGLI ELABORATI MODIFICATI DEL RU

Aprile 2011

Responsabile dell'Ufficio di Piano
Arch. Lorenzo Venturini



Dirigente del Settore Assetto del Territorio: Graziella Beni
Responsabile del procedimento: Lorenzo Venturini
Elaborazione: Ufficio di piano (Mauro Baioni, Gianni Bartolini, Matilde Casciaro)

ESTRATTI DEGLI ELABORATI MODIFICATI DEL RU

Relazione, con evidenziate le modifiche

Norme generali, con evidenziate le modifiche

Appendice 1: scheda 52, nello stato vigente e modificato

Estratti cartografici, nello stato vigente e modificato:

- Tav. 1 – Assetto del territorio:

Majorana: foglio 19.a - Urbano

Via di Gavine: foglio 23 – Collina

Biancalani: foglio 8

Parri: foglio 2

Soderello: foglio 7

- Tav 2 – Elementi di interesse storico:

Parri: foglio 2

Soderello: foglio 7

- Tav. 3 – Sistema delle qualità:

Via di Gavine: foglio 6;

Parri: foglio 1;

Soderello: foglio 2;

Scheda 52: fogli 3 e 5.

RELAZIONE

Estratto relativo al paragrafo

“Aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo”

Con evidenziate le modifiche

Tab. 10 – Capoluogo – Aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

	Dotazione esistente mq	Dotazione prevista mq	Incremento %
Attrezzature DM 1444/1968 (AC, AS, V, P)	980.709 980.502	1.421.758 1.421.551	44,97 44,98
Altre attrezzature (AG)	415.073	598.173	44,11
Totale	1.395.782 1.395.575	2.019.931 2.019.724	44,71 44,72

Tab. 11 – Osmannoro – Aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

	Dotazione esistente mq	Dotazione prevista mq	Incremento %
Attrezzature DM 1444/1968 (AC, AS, V, P)	94.323	226.256 222.406	139,87 135,79
Altre attrezzature (AG)	4.395 4.631	15.832 16.068	260,23 246,97
Totale	98.718 98.954	242.088 238.474	145,23 140,99

Tab. 12 – Altre UTOE – Aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

	Dotazione esistente mq	Dotazione prevista mq	Incremento %
Attrezzature DM 1444/1968 (AC, AS, V, P)	23.223 24.755	27.461 28.993	18,25 17,12
Altre attrezzature (AG)	298.930	952.443	218,62
Totale	322.153 323.685	979.904 981.436	204,17 203,21

Tab. 13 – Totale comunale – Aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico

	Dotazione esistente mq	Dotazione prevista mq	Incremento %
Attrezzature DM 1444/1968 (AC, AS, V, P)	1.098.255 1.099.580	1.675.475 1.672.950	52,56 52,14
Altre attrezzature (AG)	718.398 718.634	1.566.448 1.566.684	118,05 118,01
Totale	1.816.653 1.818.214	3.241.923 3.239.634	78,46 78,18

Nota bene

In nero: valori vigenti

In blu: valori modificati

Verifiche quantitative

Garantire una dotazione di 35 mq/ab

8. Fermo restando il rispetto degli standard di legge con riferimento all'intero territorio comunale, il regolamento urbanistico deve assicurare una dotazione di spazi pubblici per abitante non inferiore a 35 mq per abitante per ognuno dei seguenti raggruppamenti di Utoe: Cercina-Monte Morello, Sesto, Piana, Osmannoro.

Piano strutturale.
Articolo 43

La prima verifica di tipo quantitativo riguarda il soddisfacimento dello standard di 35 mq/abitante previsto dalle norme del piano strutturale.

La situazione attuale è soddisfacente a livello comunale, mentre presenta un leggero deficit nel capoluogo e uno più marcato nell'area collinare. Questo perché è oggettivamente più difficile servire la popolazione sparsa con servizi ed attrezzature: gli abitanti della collina devono pertanto servirsi, in larga misura, delle attrezzature esistenti nel capoluogo. Al contempo i valori relativi ad Osmannoro e Piana risultano sovradimensionati rispetto alla popolazione residente, ma le aree sono usufruite dalla popolazione del capoluogo e dei comuni contermini.

Le previsioni del RU portano ad un ampio soddisfacimento dello standard previsto dal piano strutturale.

Tab. 14 - Dotazione esistente

Raggruppamenti di Utoe	Abitanti 2003	Dotazione mq	Standard mq/ab
Capoluogo	44.055	1.395.782 1.395.575	31,7
Osmannoro	520	98.718 98.954	189,8 190,3
Altre Utoe	2.387	322.153 323.685	134,96 135,60
Totale	46.962	1.816.653 1.818.214	38,7

Tab. 15 - Dotazione prevista

Raggruppamenti di Utoe	Capacità insediativa	Dotazione mq	Standard mq/ab
Capoluogo	49.252	2.019.931 2.019.724	41,0
Osmannoro	520	242.088 238.474	465,6 458,6
Altre Utoe	2.440	979.904 981.436	401,6 402,2
Totale	52.212	3.241.923 3.239.634	62,1

Garantire la dotazione prevista dal DM 1444/1968: il capoluogo comunale

La seconda verifica riguarda il rispetto degli standard previsti dal DM 1444/1968. Il calcolo è effettuato ipotizzando cautelativamente che l'intera popolazione comunale utilizzi esclusivamente gli spazi pubblici presenti nel capoluogo comunale. La situazione attuale è complessivamente più che soddisfacente. Fanno eccezione solamente le attrezzature scolastiche.

Le previsioni del regolamento portano ad un miglioramento complessivo della situazione, permanendo tuttavia un deficit per le attrezzature scolastiche. Ciò non costituisce un problema, poiché tale esigenza è oggi puramente teorica. L'abbondante dotazione complessiva, esistente e prevista, consentirà in ogni caso al Consiglio Comunale di incrementare l'offerta di spazi per attrezzature scolastiche qualora nel tempo si presentassero effettive esigenze, modificando se necessario le puntuali destinazioni d'uso fissate dal presente RU.

Tab. 16 - Dotazione esistente

Categorie	Dotazione	Standard di legge mq/ab	Standard effettivo mq/ab
AC	112.541	2	2,6
AS	101.341	4,5	2,3
V	595.502 595.359	9	13,5
P	171.325 171.261	2,5	3,9
Totale	980.709 980.502	18	22,3
Popolazione 2003: 44055			

Tab. 17 - Dotazione prevista

Categorie	Dotazione	Standard di legge mq/ab	Standard effettivo mq/ab
AC	184.004	2	3,5
AS	119.934	4,5	2,3
V	872.455 872.312	9	16,7
P	245.366 245.302	2,5	4,7
Totale	1.421.758 1.421.552	18	27,2
Capacità insediativa: 52.212			

NORME GENERALI

Estratto relativo ai seguenti articoli:

“5 – Aree agricole pedecollinari e collinari”

“42 – Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti

Con evidenziate le modifiche

18. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni degli **altri edifici** esistenti:

- attività agricole;
- residenza;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività pubbliche o di interesse collettivo.

*Spazi scoperti
pertinenziali*

19. Negli spazi scoperti pertinenziali degli **edifici rurali** e degli **altri edifici esistenti**, subordinatamente al rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4 delle norme, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi a raso e interrati, nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale e di relazione relativi alle utilizzazioni degli edifici; in caso di parcheggi a raso, pertinenziali e/o di relazione, al servizio di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, è ammessa la loro collocazione in prossimità del sedime di pertinenza, ove se ne dimostri la maggiore funzionalità e/o la migliore compatibilità paesaggistico-ambientale, sulla base di un parere preventivo del Comune;
- locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili, nella misura strettamente necessaria all'alloggiamento degli impianti stessi;
- realizzazione di pertinenze quali rimesse, sistemazioni a verde attrezzato, limonaie e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle utilizzazioni in atto; nel caso tali interventi siano afferenti ad attività agricole la loro realizzazione deve essere prevista nel PMAA;
- piscine ed altri impianti scoperti per la pratica sportiva, solo se pertinenziali ad attività pubbliche o di interesse collettivo o attività ricettive purché sia dimostrata l'autosufficienza idrica e il prelievo di acqua sia sostenibile rispetto alle risorse naturali;
- serbatoi interrati per riserve idriche, la cui capienza deve essere strettamente rapportata al fabbisogno di acqua da captare (in genere non superiore a 10.000 litri);
- recinzioni;
- installazione di pannelli solari e altri impianti, nel rispetto delle disposizioni del comma 26.

20. Sulle pertinenze degli altri edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R3.5 volti a prevederne l'accorpamento, ove possibile, e il conferimento, per quanto attiene a materiali, finiture e colori, di caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale e/o compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici storici.

21. Si assume come area pertinenziale quella risultante al catasto alla data di adozione del regolamento urbanistico. Ove non risulti catastalmente, l'area pertinenziale deve essere individuata facendo riferimento alla tradizione e allo stato dei luoghi attraverso apposito progetto da presentare.

*Interventi
ulteriori*

22. All'esterno delle aree pertinenziali degli edifici sono ammessi i seguenti interventi ulteriori:

- movimenti di terra e altri interventi, solo se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
- installazione di costruzioni amovibili a servizio della protezione civile, quali capanne in legno, torri di avvistamento incendi e simili;
- realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, ivi compresi i relativi percorsi di accesso;
- interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;

Articolo 41. Aree naturali protette

1. Nelle aree naturali protette formalmente riconosciute ai sensi delle leggi regionali 49/1995 e 56/2000, rappresentate nella tavola V.5:
 - gli interventi ammessi dal regolamento urbanistico sono soggetti alle procedure e alle limitazioni stabilite dalle pertinenti disposizioni di legge;
 - le disposizioni di piani e regolamenti di gestione, approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge in data successiva all'adozione del regolamento urbanistico, prevalgono automaticamente sulle disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 42. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti

*Decreto Ministeriale
2 aprile 1968
n. 1444*

1. Nella tavola 1 sono indicati con un apposito simbolo le aree con destinazione specifica e vincolante ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti.
2. Ai fini del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, tali aree sono articolate nelle categorie di seguito elencate:
 - [AS] istruzione:
 - asili nido pubblici e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo, pubbliche o private parificate;
 - [AC] attrezzature di interesse comune:
 - uffici comunali (sedi della pubblica amministrazione);
 - chiese, oratori, altri edifici per servizi religiosi e per il culto;
 - palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti pubblici;
 - ludoteche;
 - centri sociali;
 - attrezzature culturali e ricreative, ivi comprese le sedi associative;
 - musei; teatri;
 - centri di assistenza, ospedali diurni, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari, pubblici o privati afferenti al SSN;
 - [V] verde pubblico:
 - giardini e parchi pubblici di quartiere;
 - campi da gioco scoperti pubblici;
 - [P] parcheggi pubblici.

Altre aree

3. E' attribuita destinazione specifica e vincolante alle ulteriori seguenti aree:
 - [AG-v] parchi pubblici e impianti sportivi scoperti e coperti al servizio dell'intera città, ivi comprese le aree per spettacoli e manifestazioni, pubblici o privati di uso pubblico, purché convenzionati con il comune;
 - [AG-s] attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, pubbliche o private parificate;
 - [AG-sa] attrezzature socio-sanitarie e assistenziali;
 - [AG-m] caserme e sedi della pubblica sicurezza;
 - [AG-a] aree di ricovero per animali, pubbliche;
 - [AG-c] cimiteri;
 - [AG-t] impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni; rifiuterie e aree ecologiche;
 - [AG-o] orti sociali;
 - [AG-r] area attrezzata per residenze ROM;
 - [AG-cam] area attrezzata per la sosta dei camper.

Interventi e utilizzazioni ammesse

4. Le aree destinate alle attività elencate al comma precedente concorrono al rispetto dello standard di 35 mq/ab. stabilito dal piano strutturale, mentre non concorrono al rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
5. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo è ammesso lo svolgimento di attività complementari e funzionali alle utilizzazioni principali, purché strettamente connesse a queste ultime, quali: residenza per i custodi, foresteria, somministrazione di cibi e bevande (anche in forma di pubblico esercizio), commercio al dettaglio, e simili, nonché l'introduzione di attrezzature di interesse comune [AC]. Qualora costituiscano attività autonome, tali attività non devono interessare SUL superiori al 10% della Sul complessiva, fino ad un massimo di 80 mq per ciascuna area.
- all'1% della superficie destinata a parco pubblico o impianto sportivo [AG-v];
 - al 10% della SUL complessiva, negli altri casi.
6. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, oltre agli interventi consentiti nei sistemi e sub-sistemi in cui ricadono, sono ammessi gli ulteriori interventi indicati nella tabella seguente:

Aree agricole pedecollinari e collinari Nuclei edificati	Addizioni volumetriche, entro il limite del 20% <u>30%</u> della SUL esistente <u>Addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro l'1% della superficie destinata a parco pubblico o impianto sportivo [AG-v].</u>
Aree di protezione paesistica	Addizioni volumetriche, entro il limite del 10% del volume esistente
Aree urbane storiche Edifici storici siti in aree urbane recenti Edifici storici siti in altre aree del territorio urbano	Addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle seguenti condizioni: a) gli interventi devono avvenire sulla base di progetti presentati dal comune o da altri enti pubblici, nonché dai privati alle condizioni stabilite dal comma 2 dell'articolo 61; b) gli interventi devono essere strettamente finalizzati al migliore svolgimento dell'attività in atto, anche in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza; c) gli elementi aggiunti non devono: - alterare i connotati originari dell'edificio storico, né compromettere gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio; - eccedere l'altezza dell'edificio storico principale; - alterare gli allineamenti dei fronti sulla viabilità pubblica, ove riconoscibili.
Aree urbane recenti Aree ad impianto singolare Aree produttive	Addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro limiti di altezza e di densità fondiaria non eccedenti i valori medi delle aree circostanti;

Affidamento della gestione

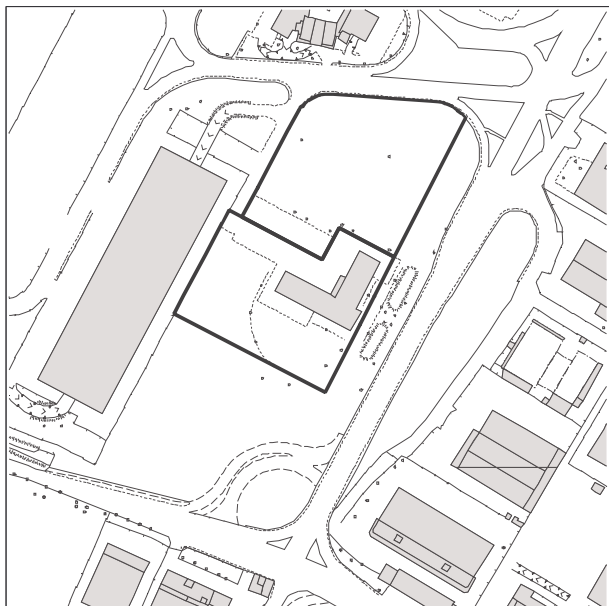
7. Il comune può affidare a soggetti privati la gestione delle attività svolte nelle aree di sua proprietà, sulla base di idonee convenzioni, in termini tali da garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.

APPENDICE 1
Estratto relativo alla scheda
“52 – Osmannoro centro”

Stato vigente e stato modificato

STATO VIGENTE

Scheda: **Nome:**
Tavola: **Foglio:** **UTOE:**



Cartografia



Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata lungo la via dell'Osmannoro, in prossimità della rotatoria principale, all'incrocio tra la SP Lucchese, via dell'Osmannoro e via del Cantone, L'area, di proprietà comunale, è in parte non edificata. All'interno si trovano una piccola costruzione adibita ad attività di interesse collettivo e un parcheggio pubblico.

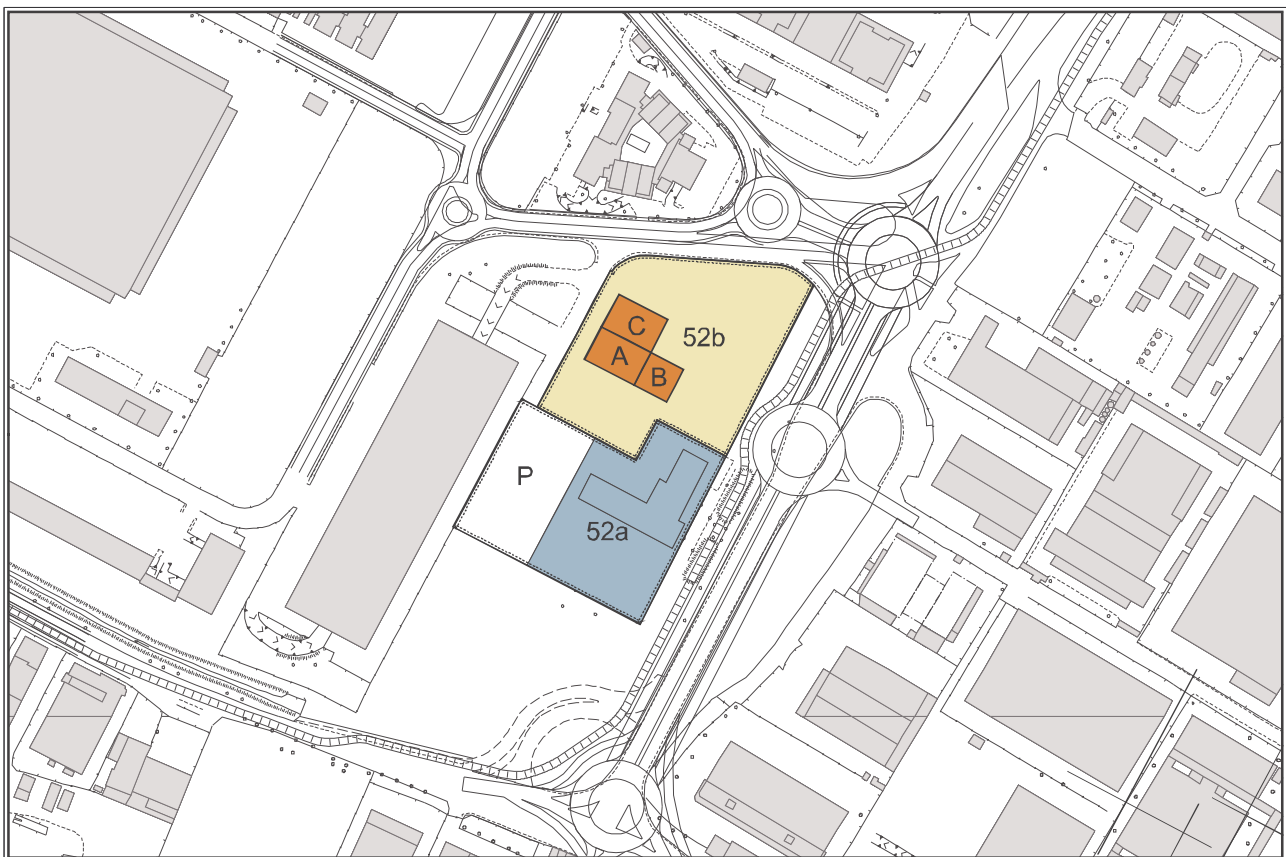
Normativa pre-vigente:

Nel RU approvato con DCC n.71/2006 l'area è compresa nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda n.52 dell'appendice 1.

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'area, per la posizione centrale rispetto all'insediamento esistente, si presta per un rafforzamento delle funzioni di servizio alle attività produttive e/o di rappresentanza, nonché a quelle di tipo ricreativo che trovano, in una localizzazione fuori da un contesto residenziale, migliori condizioni insediative, anche a vantaggio di una fruizione collettiva che va ad occupare fasce orarie diverse da quelle propriamente lavorative. Le strutture edilizie dovranno concorrere alla connotazione funzionale e tipologica che le deve caratterizzare nel contesto territoriale circostante, imprimendo all'area la stessa immagine di "centro". L'area a verde pubblico residuale, oltre a svolgere una funzione "cuscinetto" rispetto al sistema infrastrutturale al contorno, potrà offrire possibilità di uso differenti in base alle funzioni che si insediano negli spazi limitrofi.



Schema delle trasformazioni

Legenda					
	Edificio e spazio pertinenziale esistente		Spazio scoperto privato pertinenziale		Ambito
	Area di ingombro dell'edificio di progetto		Attrezzature		Subambito
	Posizione edificio a torre		Verde pubblico		Viabilità di progetto
	Posizione fronte edilizio compatto		Verde condominiale		Percorso ciclo-pedonale di progetto
	Allineamento edifici		Alberature		Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

52a Progetto unitario - 52b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti

(52a)

Edifici:

Ampliamento del volume e della superficie utile lorda dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL non superiore a 2.000 mq (comprensiva di quella esistente);
- Altezza massima: 10 m;

Altre indicazioni:

- Realizzazione del parcheggio pubblico.

(52b)

Edifici:

Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL non superiore a 8.000 mq;
- Altezza massima 28 m;
- Tipologia a torre

Altre indicazioni:

Realizzazione di un organismo edilizio, che assuma:

- come elemento ordinatore dell'articolazione planimetrica, l'asse viario di via Tommaso Edison;
- come criterio compositivo planivolumetrico, una articolazione che privilegi una differenziazione di altezze, decrescenti in direzione di via del Cantone e via Tevere. Solo a titolo propositivo è indicata una sub-articolazione in corpi di fabbrica con differenti piani prevedibili: n.7 per il corpo A, n.5 per il corpo B, n.3 per il corpo C, e che preveda:
- la realizzazione di una attrezzatura pubblica, per la destinazione d'uso che il Comune indicherà nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare;
- la dotazione di parcheggi di relazione, di cui all'art.73 delle Norme generali del RU.

Utilizzazioni:

(52a)

Attività di ristorazione, comprensiva di spazi per lo spettacolo, riconducibili alla tipologia del pubblico esercizio di cui al tipo h delle attività produttive a carattere diffuso.

Attività pubbliche o di interesse collettivo, ammesse per intero o quota parte della stessa SUL destinata ad attività produttive a carattere diffuso.

(52b)

Attività produttive diffuse del tipo b, e, h, i, j, k, per non più di 7.300 mq di SUL.

Attività pubbliche o di interesse collettivo, per la realizzazione di attrezzatura pubblica da cedere al Comune, per non meno di 700 mq di SUL.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	0
Att. prod. a carattere diffuso:	9300
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	700
Superficie utile lorda totale:	10000

Superficie territoriale stimata:	20635
----------------------------------	-------

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	3150
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3

DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, dovrà conseguire una sicurezza duecentennale rispetto ad una quota di sicurezza idraulica di 37,77 m s.l.m. (cioè 25 cm al di sopra della quota della piena duecentennale del sistema Arno-Bisenzio).

Trattandosi di intervento ricadente inoltre nel sistema insediativo esistente, ai sensi del punto 3.2.2. comma 1, lettera d) del Regolamento Regionale 26/R del 27 aprile 2007, per gli interventi di nuova edificazione "la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempi di ritorno di duecento anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree."

La compensazione viene calcolata alla quota di 37,52 m s.l.m. I volumi sottratti alla laminazione di una piena duecentennale andranno compensati all'interno della cella idraulica.

Nel caso di previsione di opere idrauliche, (vasche di compensazione, etc.) l'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere stesse.

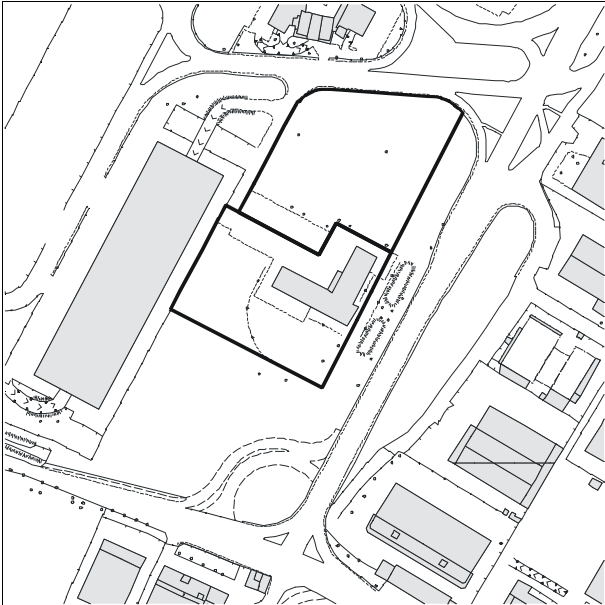
Si devono inoltre recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.

Si ricorda infine che a norma degli art. 16 e 17 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09-02-2007 n. 2 "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti." dovranno essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

STATO MODIFICATO

Scheda: **Nome:**

Tavola: **Foglio:** **UTOE:**



Cartografia



Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata lungo la via dell'Osmannoro, in prossimità della rotatoria principale, all'incrocio tra la SP Lucchese, via dell'Osmannoro e via del Cantone.
L'area, di proprietà comunale, è in parte non edificata. All'interno si trovano una piccola costruzione adibita ad attività di interesse collettivo e un parcheggio pubblico.

Normativa pre-vigente:

Nel RU approvato con DCC n.71/2006 l'area è compresa nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda n.52 dell'appendice 1.

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'area, per la posizione centrale rispetto all'insediamento esistente, si presta per un rafforzamento delle funzioni di servizio alle attività produttive e/o di rappresentanza, nonché a quelle di tipo ricreativo che trovano, in una localizzazione fuori da un contesto residenziale, migliori condizioni insediative, anche a vantaggio di una fruizione collettiva che va ad occupare fasce orarie diverse da quelle propriamente lavorative. Le strutture edilizie dovranno concorrere alla connotazione funzionale e tipologica che le deve caratterizzare nel contesto territoriale circostante, imprimendo all'area la stessa immagine di "centro". L'area a verde pubblico residuale, oltre a svolgere una funzione "cuscinetto" rispetto al sistema infrastrutturale al contorno, potrà offrire possibilità di uso differenti in base alle funzioni che si insediano negli spazi limitrofi. Se necessario, può essere interessata parzialmente dagli interventi di messa in sicurezza idraulica correlati alle trasformazioni urbanistiche dell'ambito.



Schema delle trasformazioni

Legenda

	Edificio e spazio pertinenziale esistente		Spazio scoperto privato pertinenziale		Ambito
	Area di ingombro dell'edificio di progetto		Attrezzature		Subambito
	Posizione edificio a torre		Verde pubblico		Viabilità di progetto
	Posizione fronte edilizio compatto		Verde condominiale		Percorso ciclo-pedonale di progetto
	Allineamento edifici		Alberature		Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione:

52a Progetto unitario - 52b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti

(52a)

Edifici:

Ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL non superiore a 4.000 mq (comprensiva di quella esistente);
- Altezza massima: 28 m.

Altre indicazioni:

- Accesso da via Tevere attraverso il percorso carrabile esistente da sistemare in accordo con il Comune;
- Ferme restando le dotazioni di parcheggio previste all'articolo 73 delle norme generali, devono essere ricavati parcheggi di relazione per non meno di 0,2 mq/mq di SUL.

(52b)

Edifici:

Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- SUL non superiore a 5.300 mq;
- Altezza massima 28 m.

Altre indicazioni:

- Accesso da via Tevere attraverso il percorso carrabile esistente da sistemare in accordo con il Comune;
- Ferme restando le dotazioni di parcheggio previste all'articolo 73 delle norme generali, devono essere ricavati parcheggi di relazione per non meno di 0,2 mq/mq di SUL.

Realizzazione di un organismo edilizio che assuma come elemento ordinatore dell'articolazione planimetrica, l'asse viario di via Tommaso Edison e come criterio compositivo planivolumetrico, un'articolazione che privilegi lo sviluppo in altezza.

INDICAZIONI COMUNI AI DUE SUB-AMBITI

- Se necessario, gli interventi di messa in sicurezza idraulica possono interessare parte dell'area verde adiacente all'ambito, senza compromettere la sua fruibilità. A questo scopo, devono essere assunti formali impegni alla sistemazione e gestione dell'area verde, alle condizioni stabilite in accordo con il Comune.
- La realizzazione degli interventi è subordinata alla sistemazione di via Tevere, assicurando la funzionalità della strada e la presenza di adeguati spazi di manovra, e concordando con il Comune la sezione carrabile e le opere di arredo stradale. A questo scopo il confine stradale indicato nello schema grafico può essere modificato.
- I parcheggi di relazione possono essere ricavati all'interno degli edifici oppure sulla loro copertura, ferme e prevalenti restando le disposizioni di materia di sicurezza idraulica.

Utilizzazioni:

Attività produttive a carattere diffuso del tipo b, e, h, i, j, k.

Attività di ristorazione, comprensiva di spazi per lo spettacolo, riconducibili alla tipologia del pubblico esercizio di cui al tipo h delle attività produttive a carattere diffuso.

Attività pubbliche o di interesse collettivo.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	0
Att. prod. a carattere diffuso:	9300
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	9300

Superficie territoriale stimata:	20635
----------------------------------	-------

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3

DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, dovrà conseguire una sicurezza duecentennale rispetto ad una quota di sicurezza idraulica di 37,77 m s.l.m. (cioè 25 cm al di sopra della quota della piena duecentennale del sistema Arno-Bisenzio).

Trattandosi di intervento ricadente inoltre nel sistema insediativo esistente, ai sensi del punto 3.2.2. comma 1, lettera d) del Regolamento Regionale 26/R del 27 aprile 2007, per gli interventi di nuova edificazione "la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempi di ritorno di duecento anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree."

La compensazione viene calcolata alla quota di 37,52 m s.l.m. I volumi sottratti alla laminazione di una piena duecentennale andranno compensati all'interno della cella idraulica.

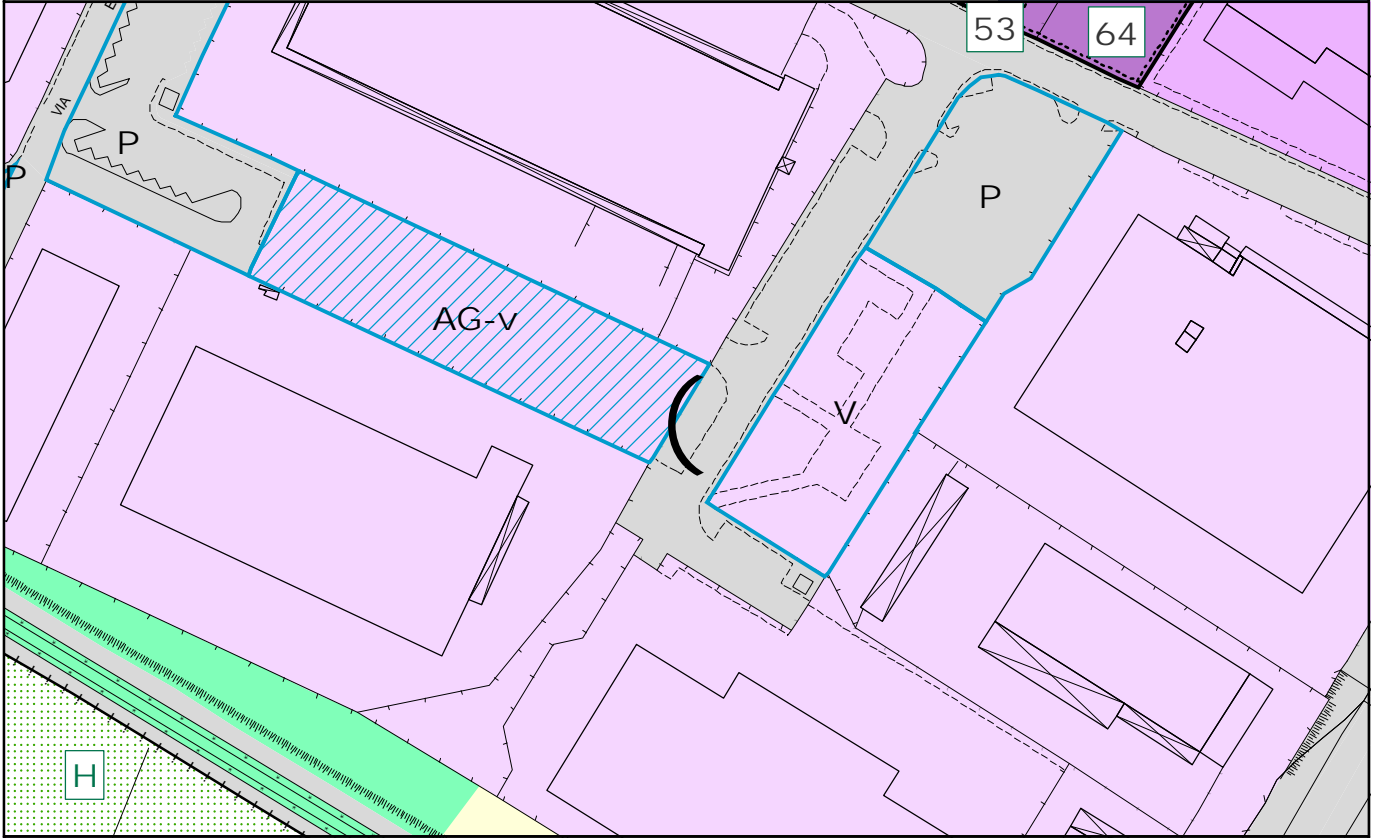
Nel caso di previsione di opere idrauliche, (vasche di compensazione, etc.) l'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere stesse.

Si devono inoltre recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.

Si ricorda infine che a norma degli art. 16 e 17 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 09-02-2007 n. 2 "Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti." dovranno essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

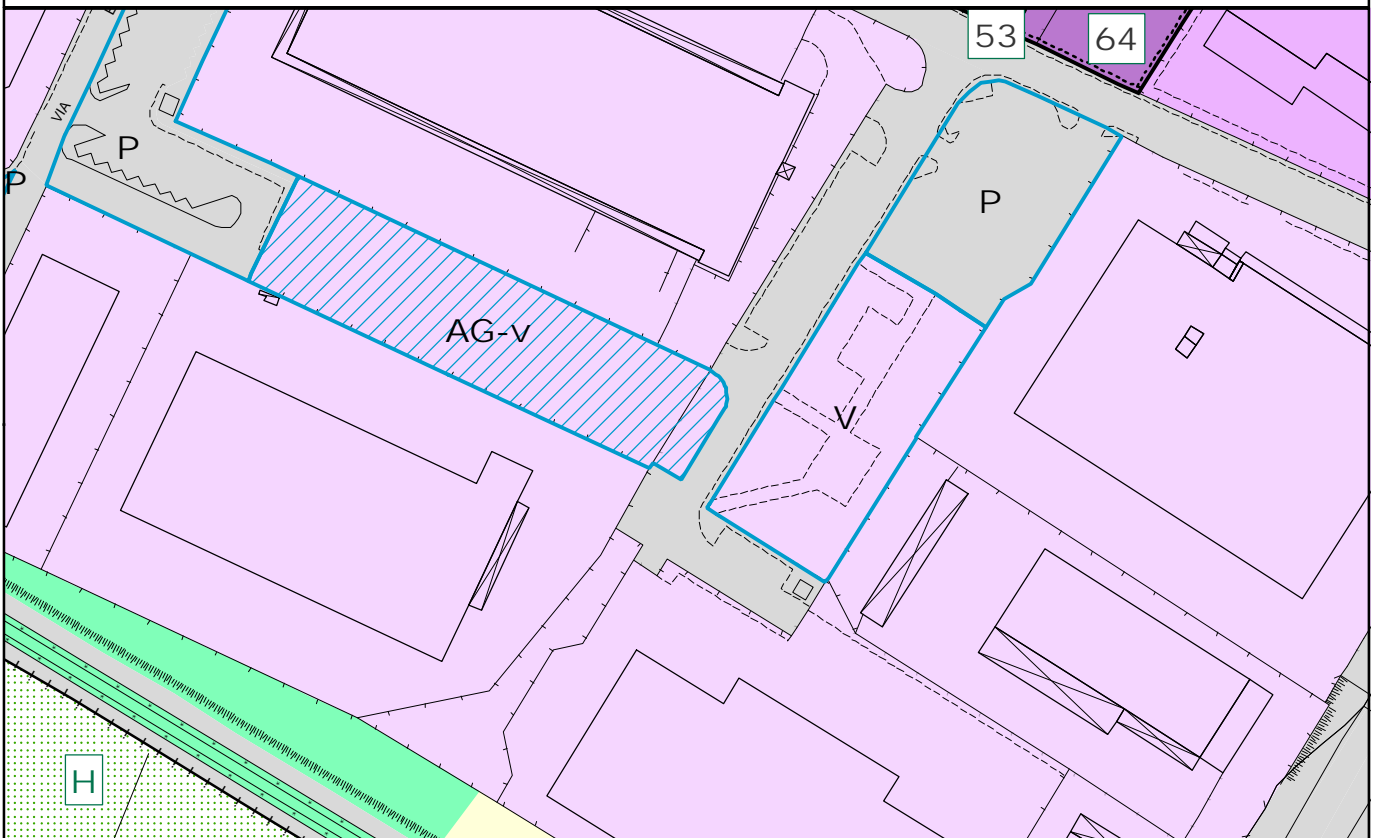
ESTRATTI CARTOGRAFICI

Stato vigente e stato modificato



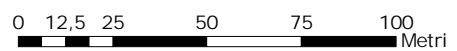
Regolamento Urbanistico vigente

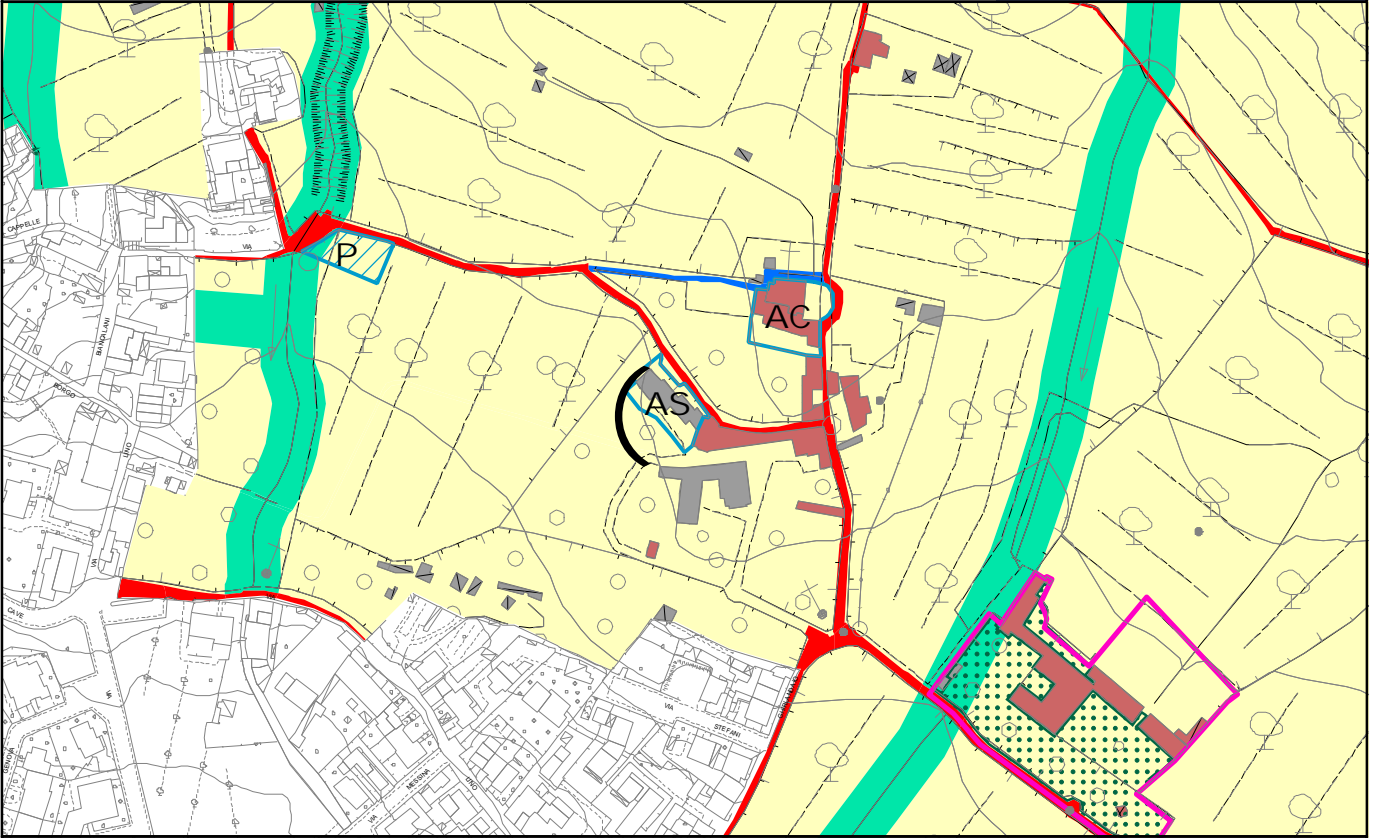
(Individuazione area in via Ettore Majorana



Regolamento Urbanistico variato

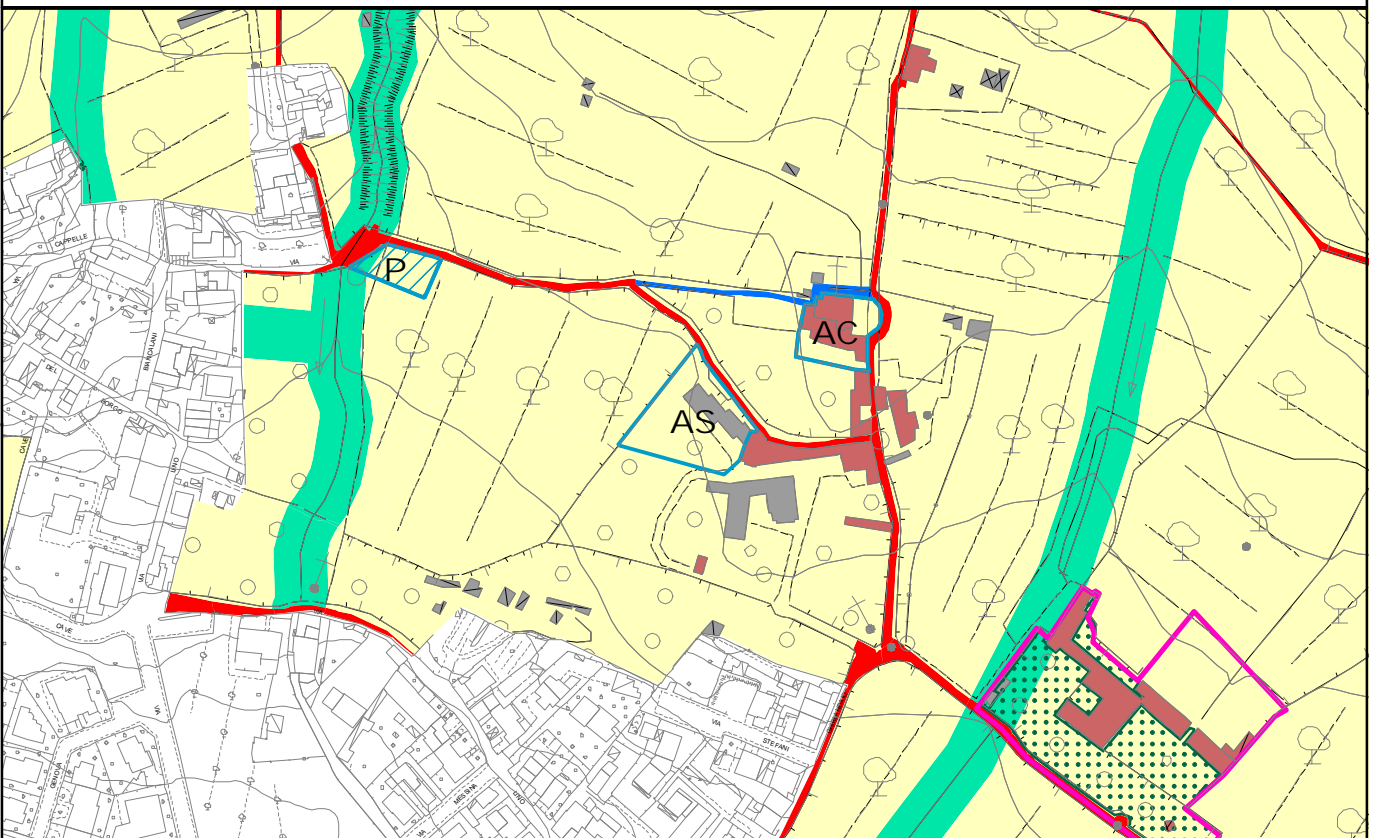
Scala 1:2.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





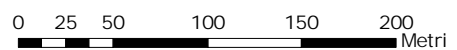
Regolamento Urbanistico vigente

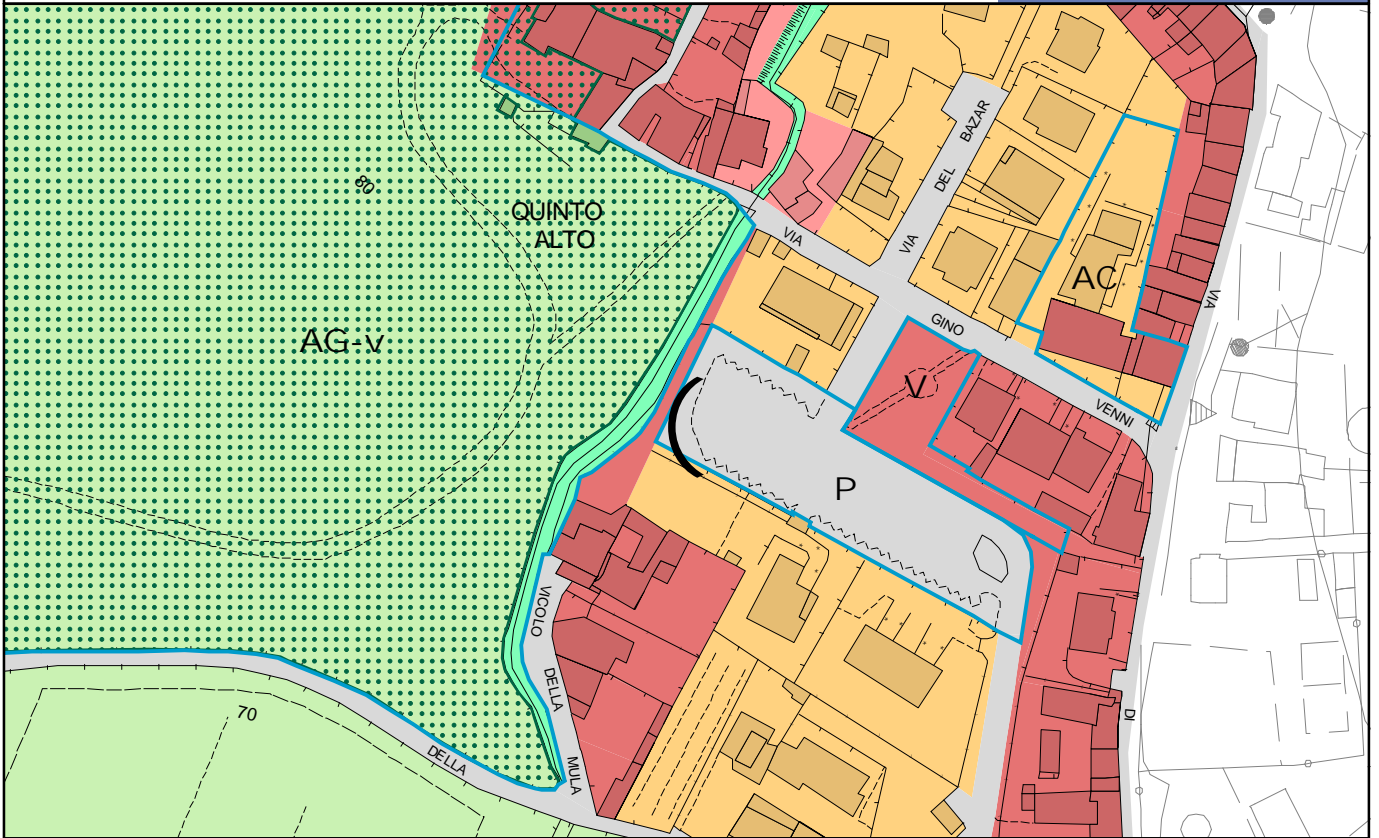
(Individuazione area in via di Gavine



Regolamento Urbanistico variato

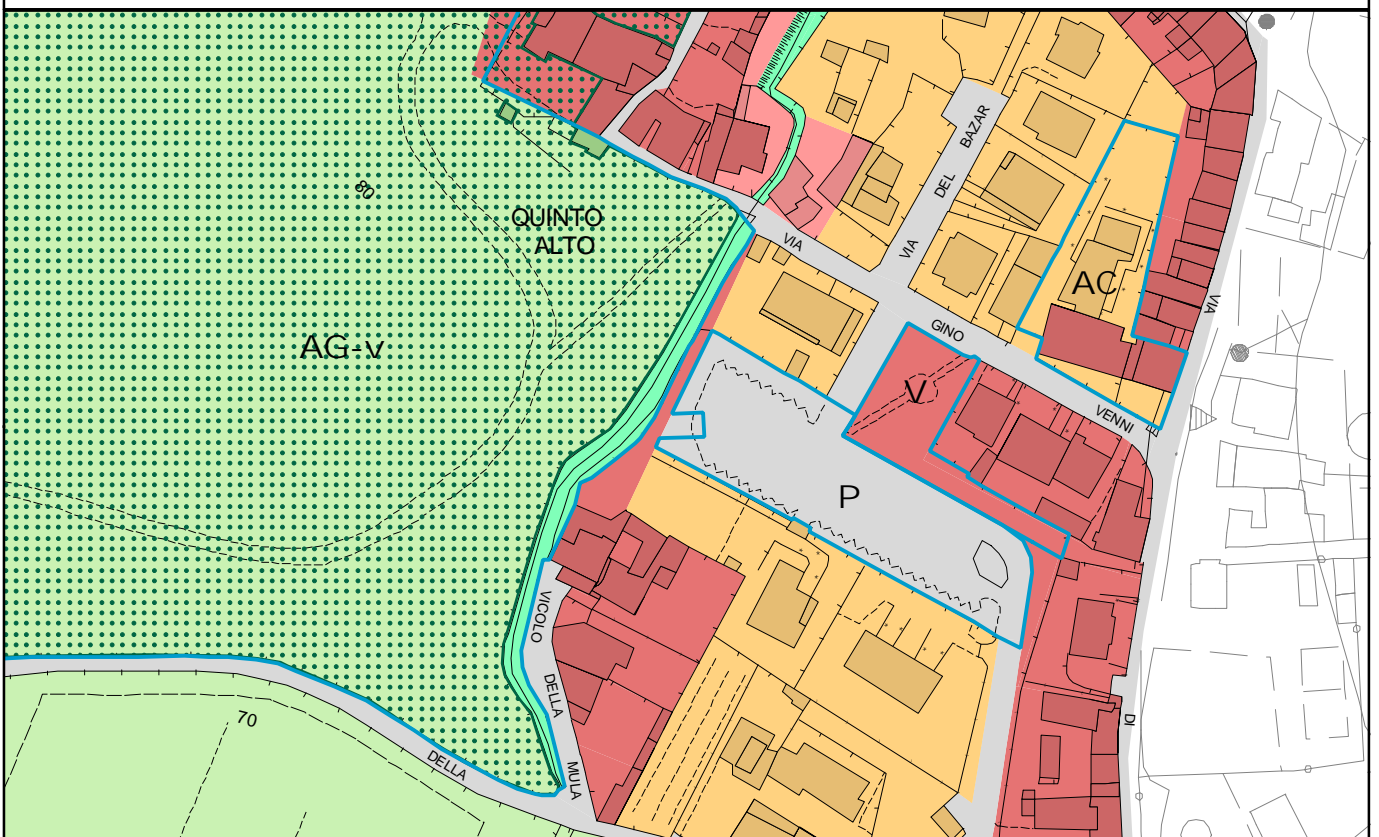
Scala 1:4.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





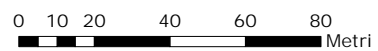
Regolamento Urbanistico vigente

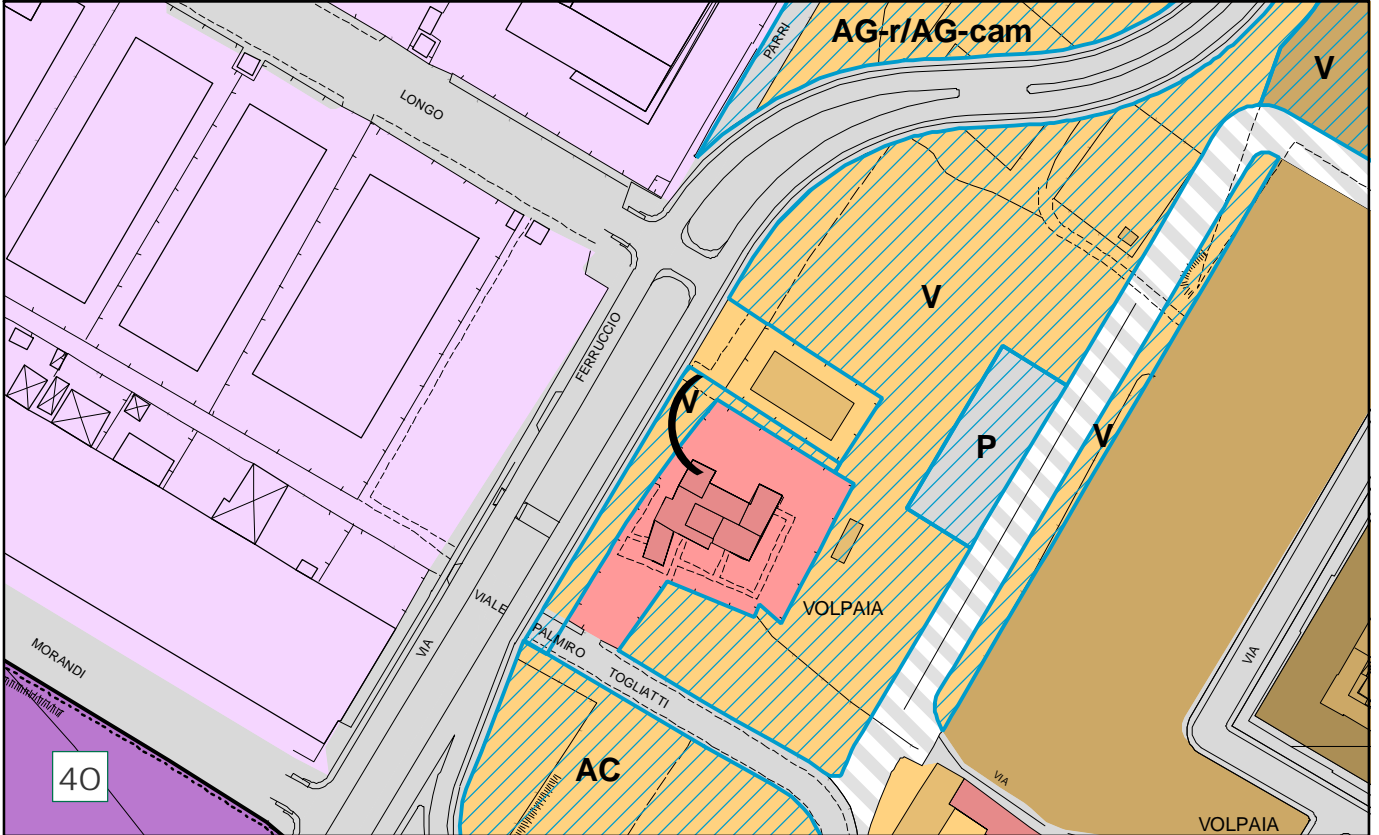
(Individuazione area in Piazza Biancalani (Quinto Alto)



Regolamento Urbanistico variato

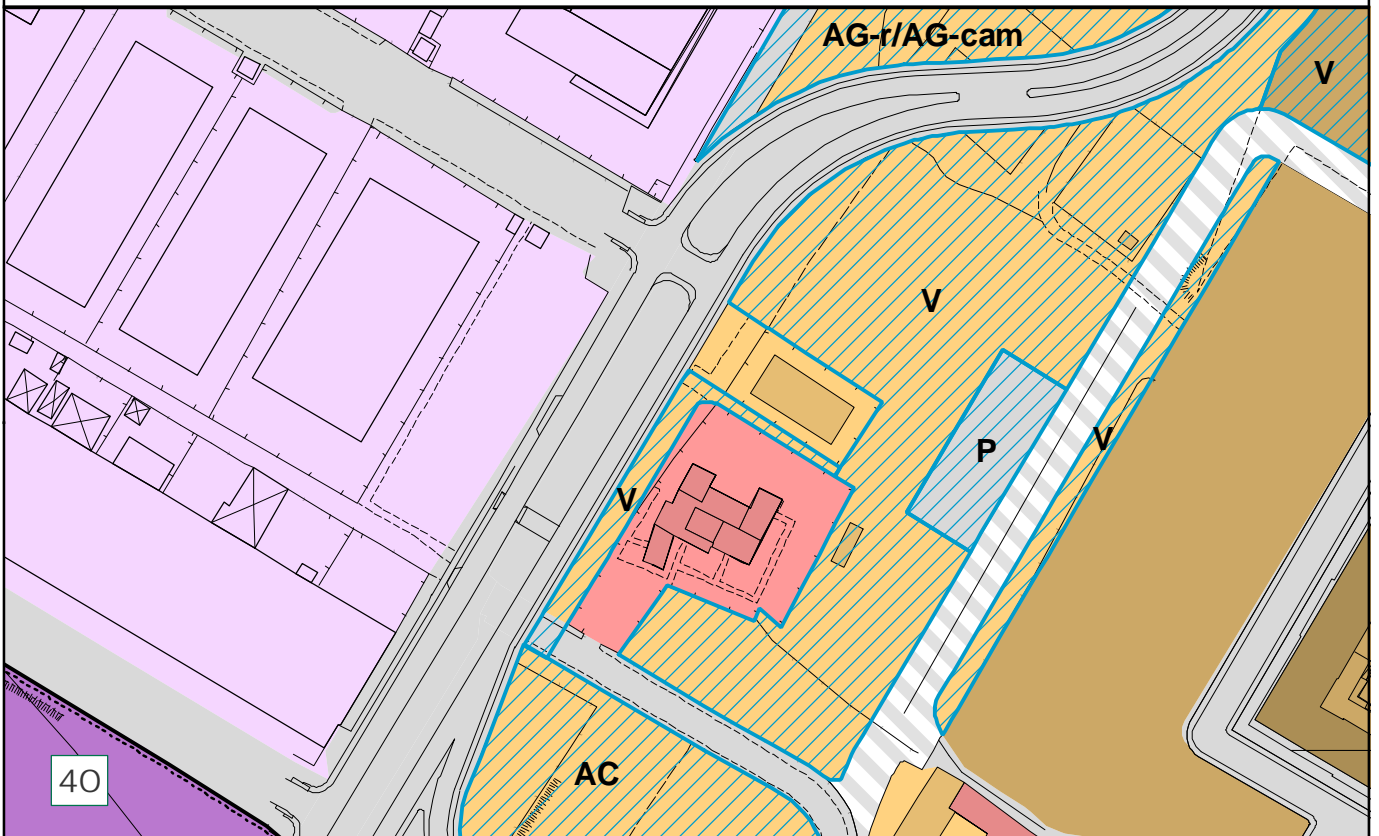
Scala 1:2.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





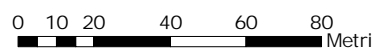
Regolamento Urbanistico vigente

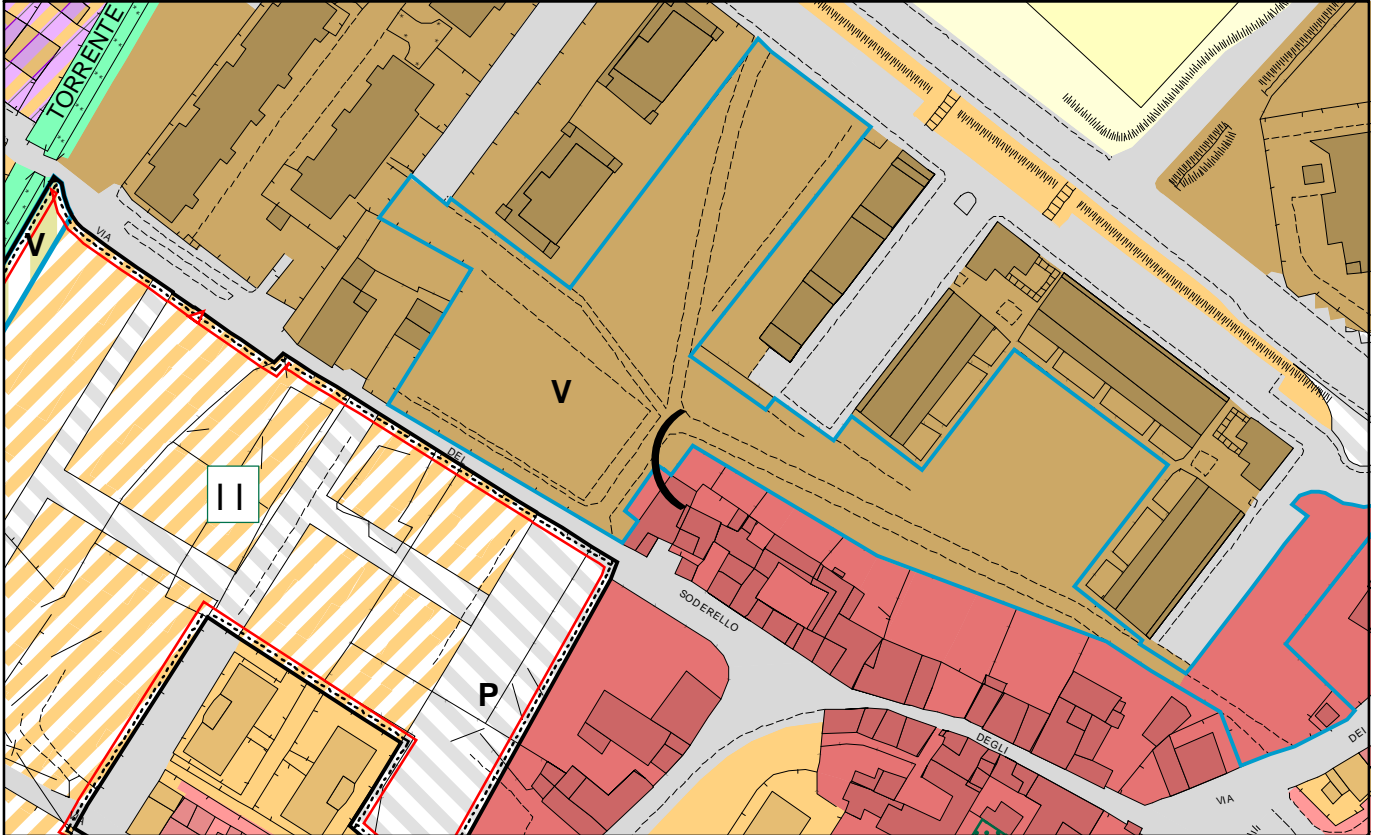
(individuazione porzione di area in via Parri



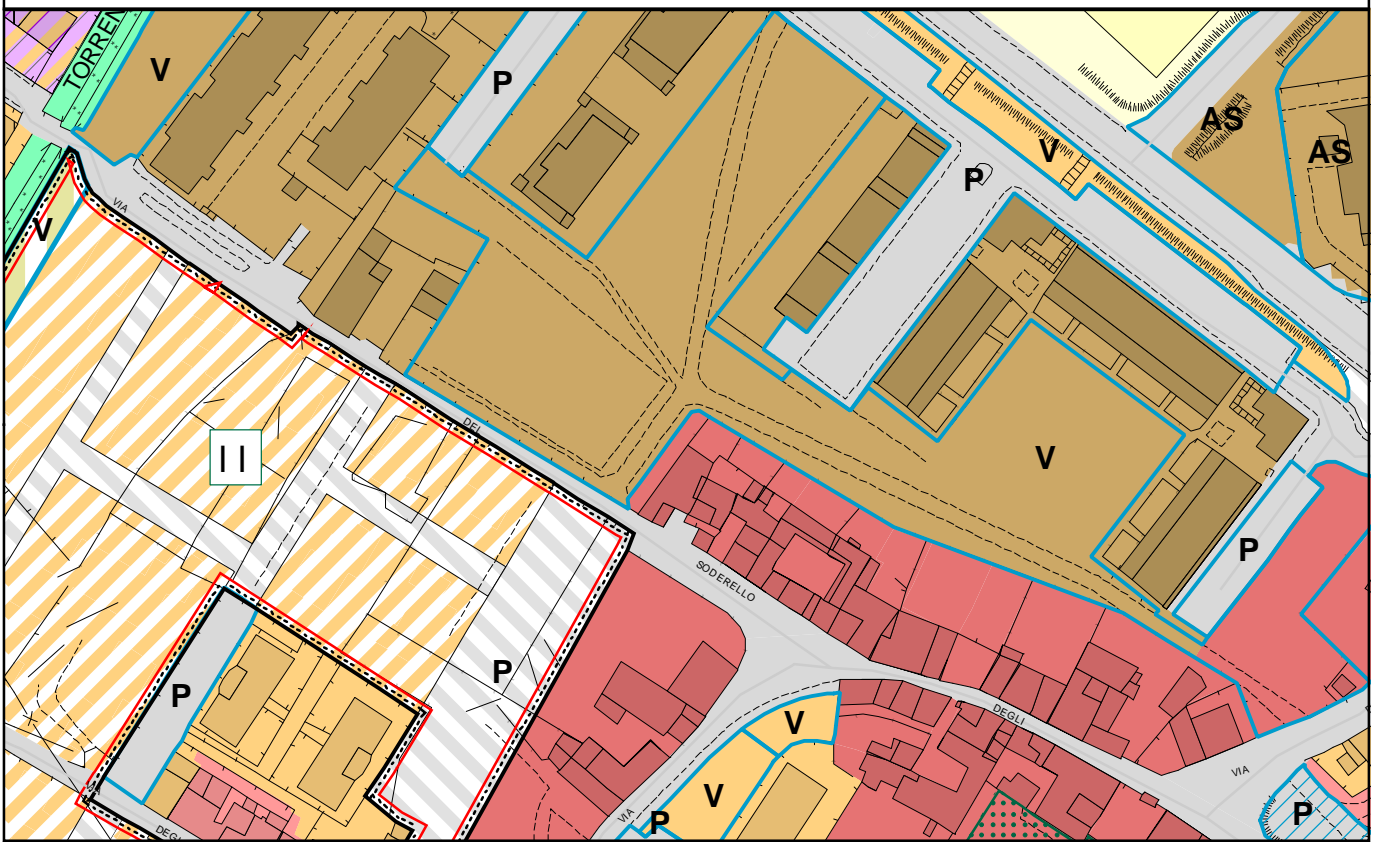
Regolamento Urbanistico variato

Scala 1:2.000 - Elaborazione Ufficio di Piano

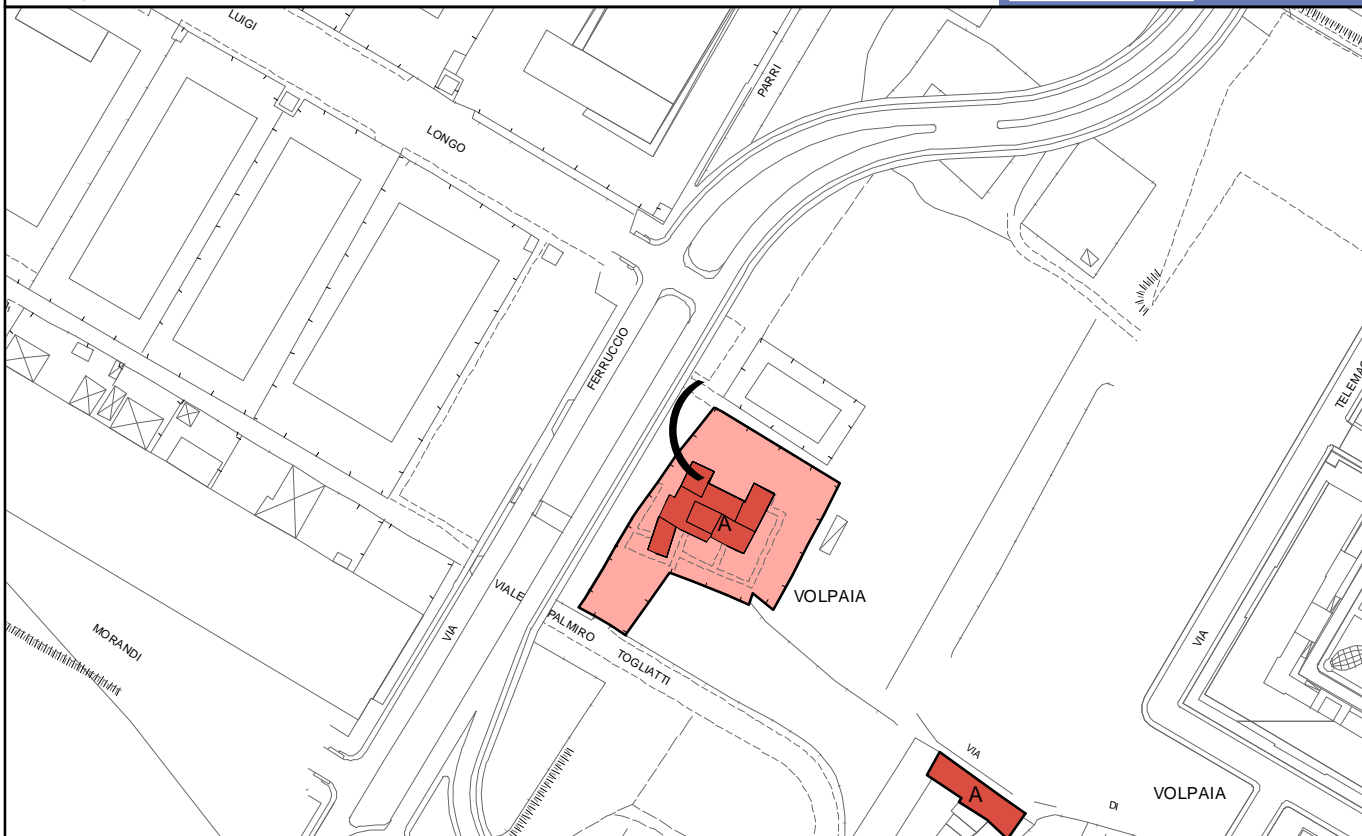




Regolamento Urbanistico vigente (individuazione porzioni di area in via del Soderello



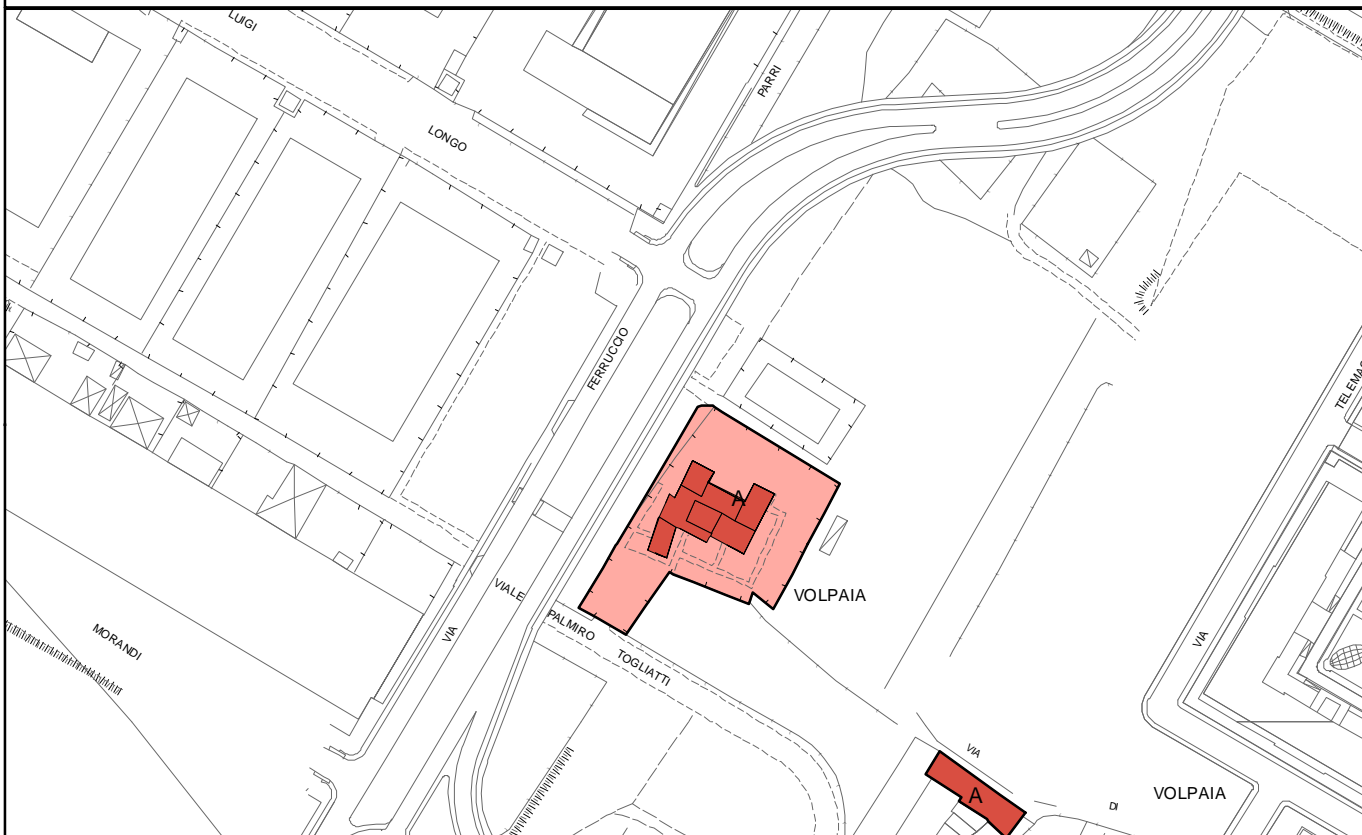
Regolamento Urbanistico variato



Regolamento Urbanistico vigente

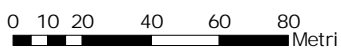


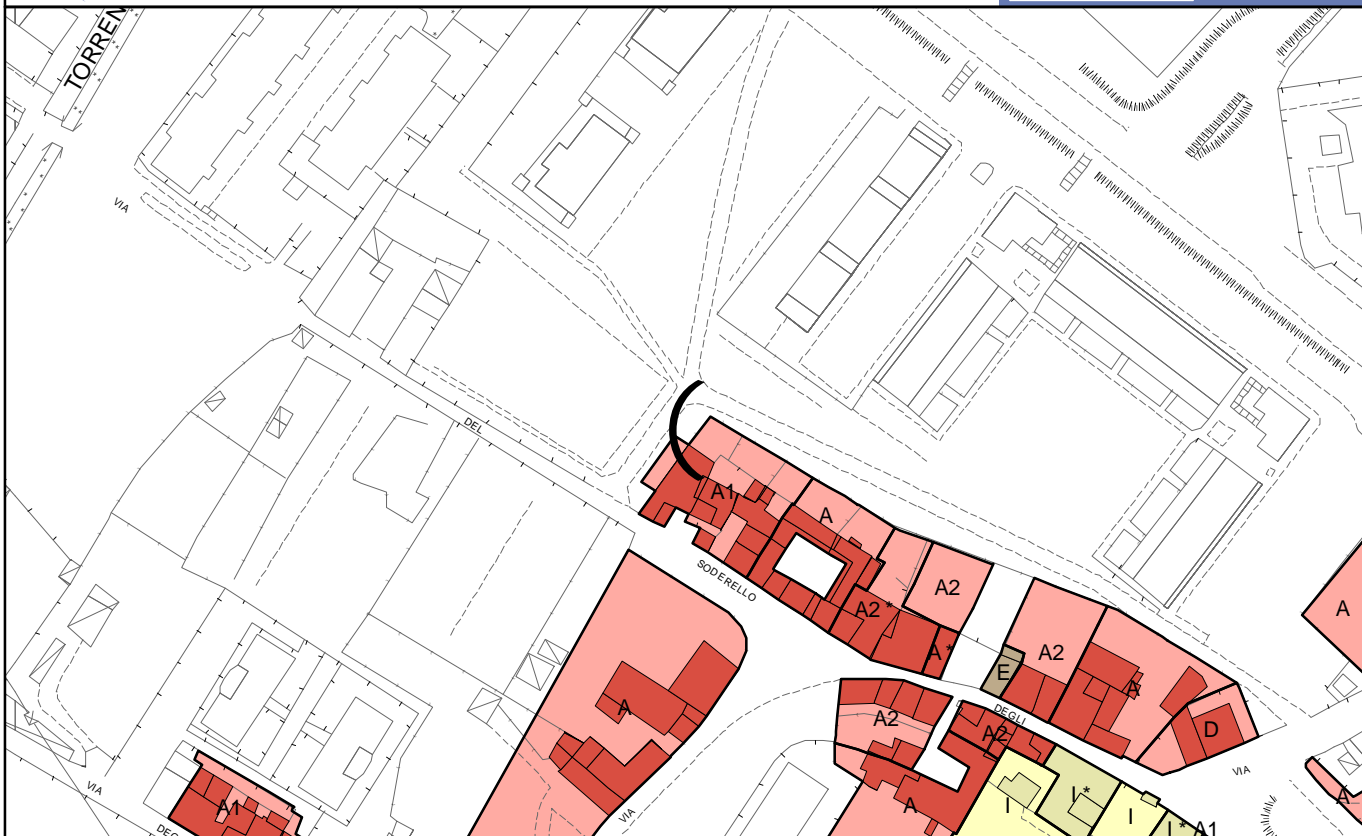
individuazione porzione di area in via Parri



Regolamento Urbanistico variato

Scala 1:2.200 - Elaborazione Ufficio di Piano





Regolamento Urbanistico vigente

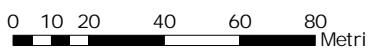


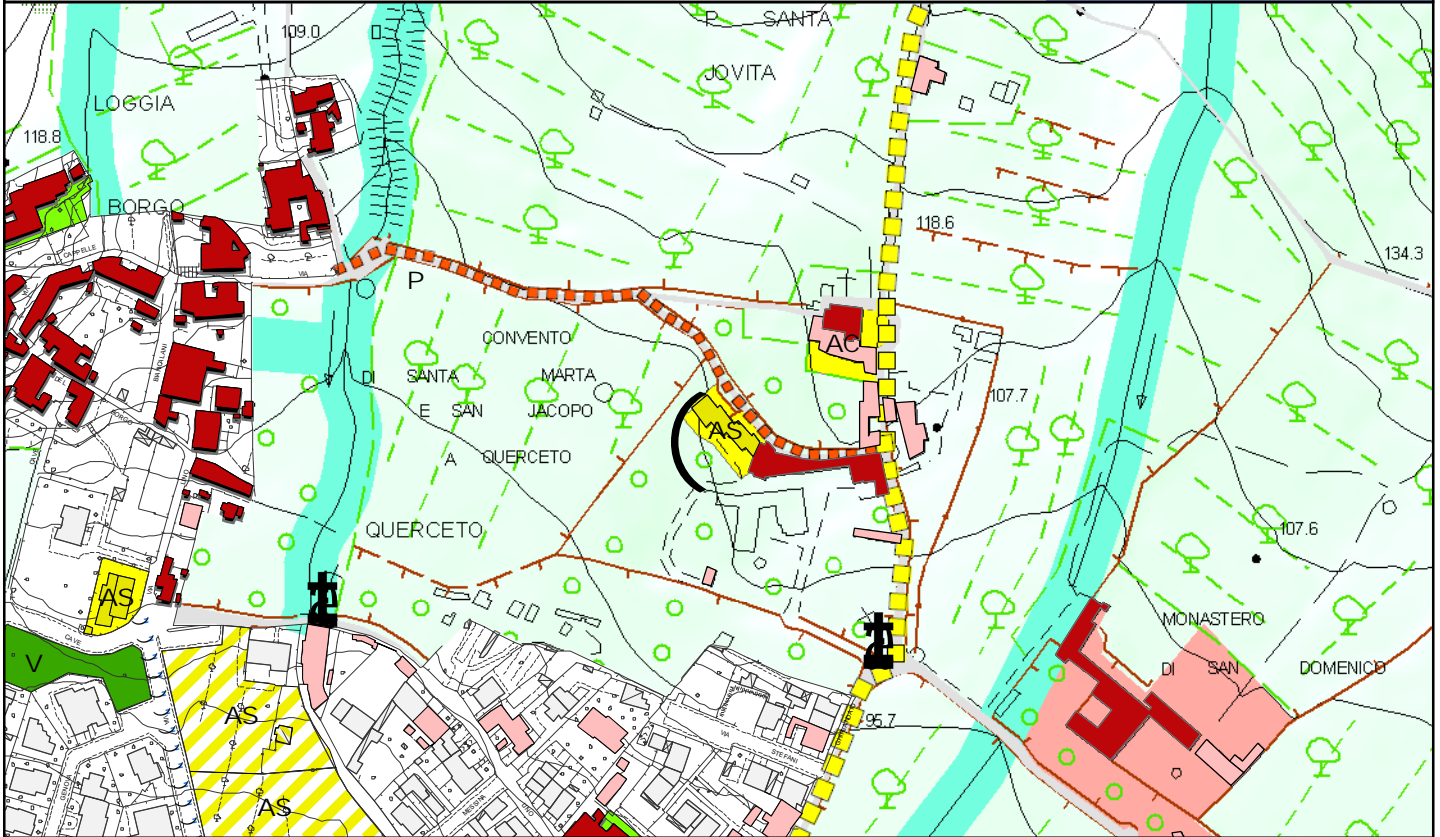
individuazione porzioni di area via del Soderello



Regolamento Urbanistico variato

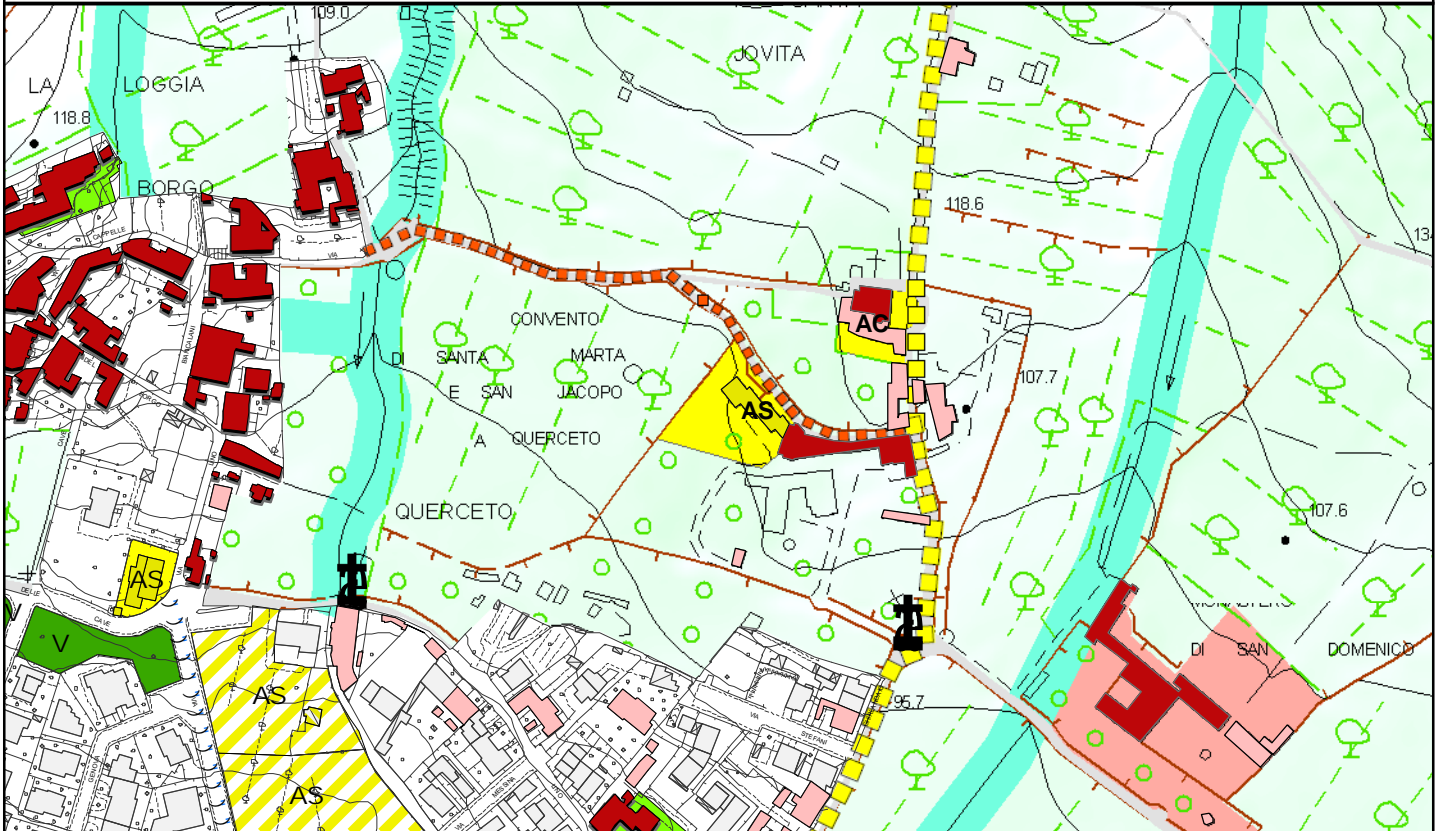
Scala 1:2.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





Regolamento Urbanistico vigente

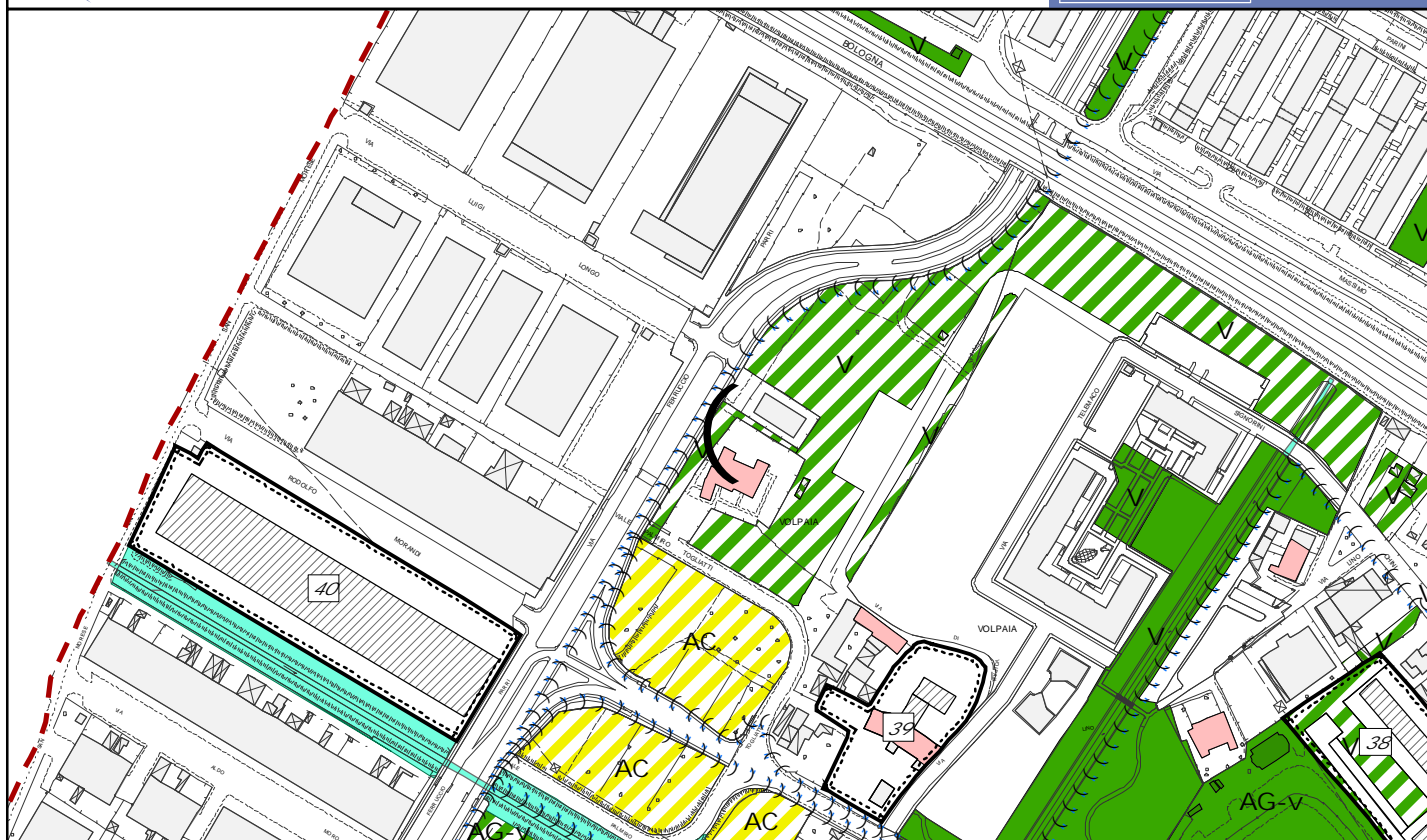
(Individuazione area in via di Gavine



Regolamento Urbanistico variato

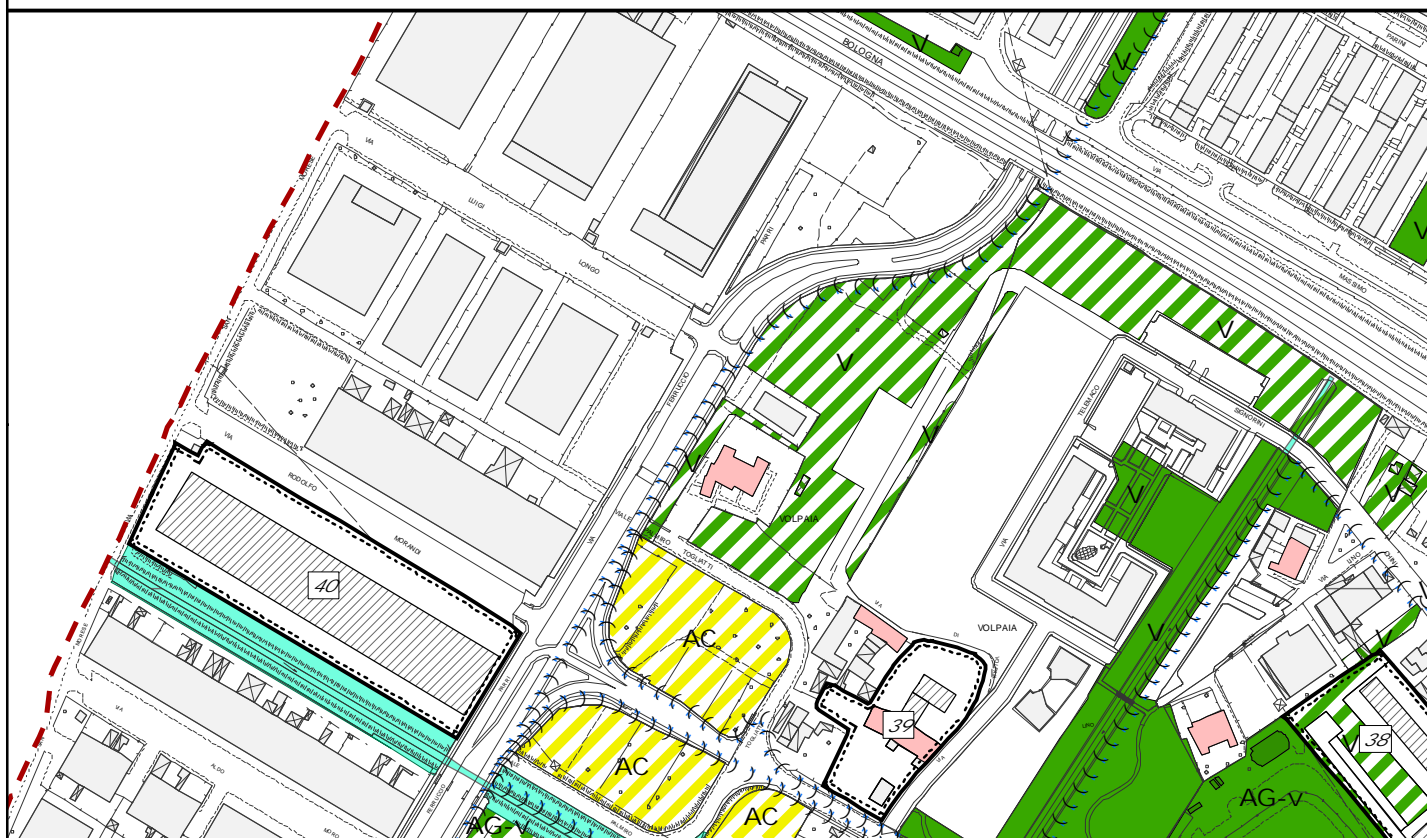
Scala 1:4.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





Regolamento Urbanistico vigente

(Individuazione porzione di area in via Parri



Regolamento Urbanistico variato

Scala 1:4.000 - Elaborazione Ufficio di Piano

0 15 30 60 90 120
Metri



Regolamento Urbanistico vigente

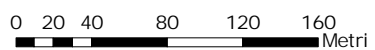


Individuazione porzioni di area in via del Soderello



Regolamento Urbanistico variato

Scala 1:4.000 - Elaborazione Ufficio di Piano





Regolamento Urbanistico vigente

Ambito di trasformazione n° 52



Regolamento Urbanistico variato