Comune di Sesto Fiorentino

Regolamento Urbanistico

Appendice 1

Ambiti di intervento

Novembre 2006

Adozione: Delibera C.C. n° 76 del 22.11.2005

Approvazione: Delibera C.C. n° 71 del 12.12.2006

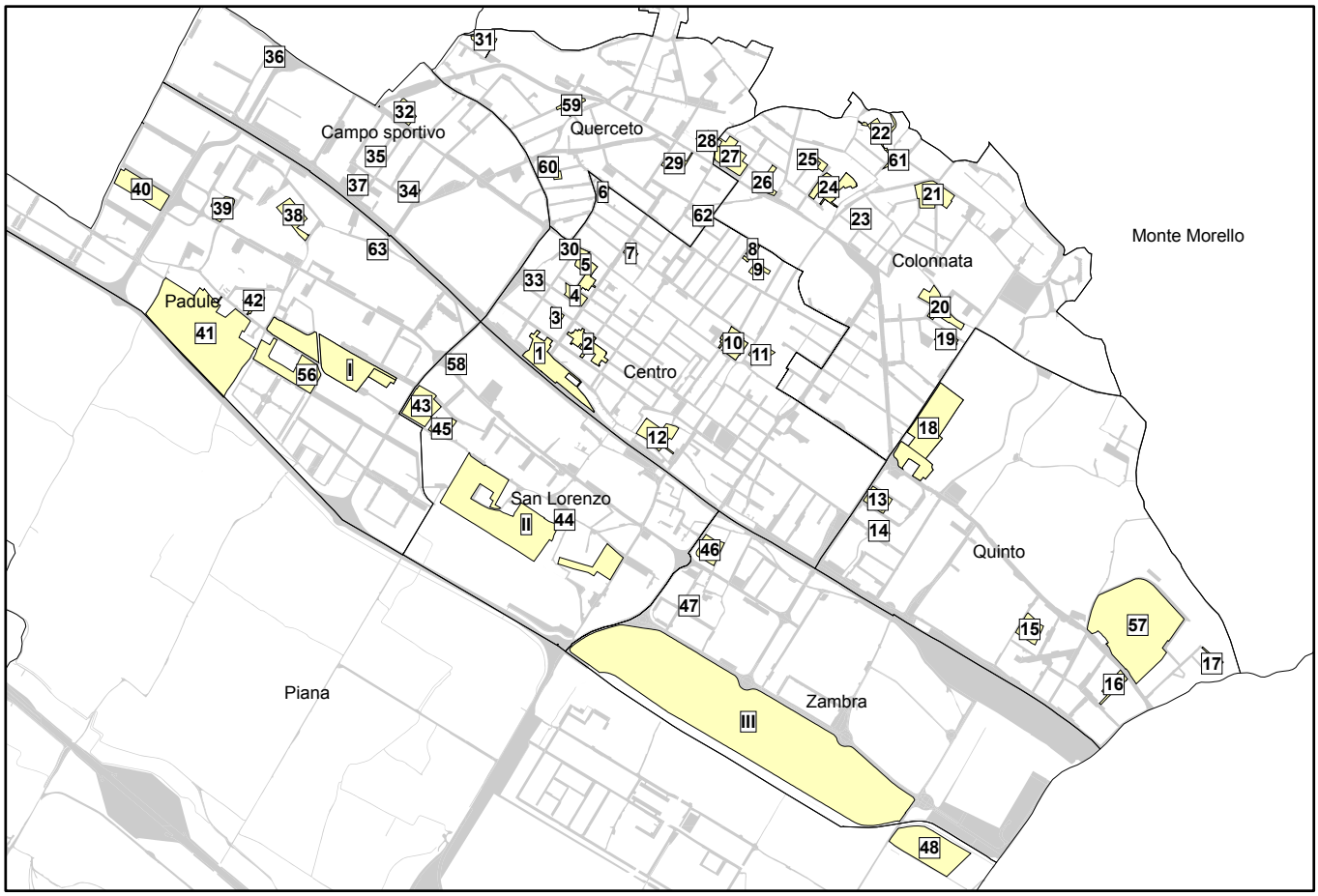
Testo aggiornato con le seguenti varianti

- Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (deliberazione consiliare n°83/2008 e determinazione dirigenziale n°210/2009).
- Variante per rettifiche di errori materiali (deliberazione consiliare n°24/2009 – adozione e n°55/2009 – approvazione).
- Variante 1/2011 – relativa alle "Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo" (deliberazione consiliare n°35 del 28 aprile 2011 – adozione)
- Variante 2/2011 – relativa all'aggiornamento delle disposizioni relative al rischio idraulico per l'UTOE Osmannoro (deliberazione consiliare n°36 del 28 aprile 2011 – adozione)

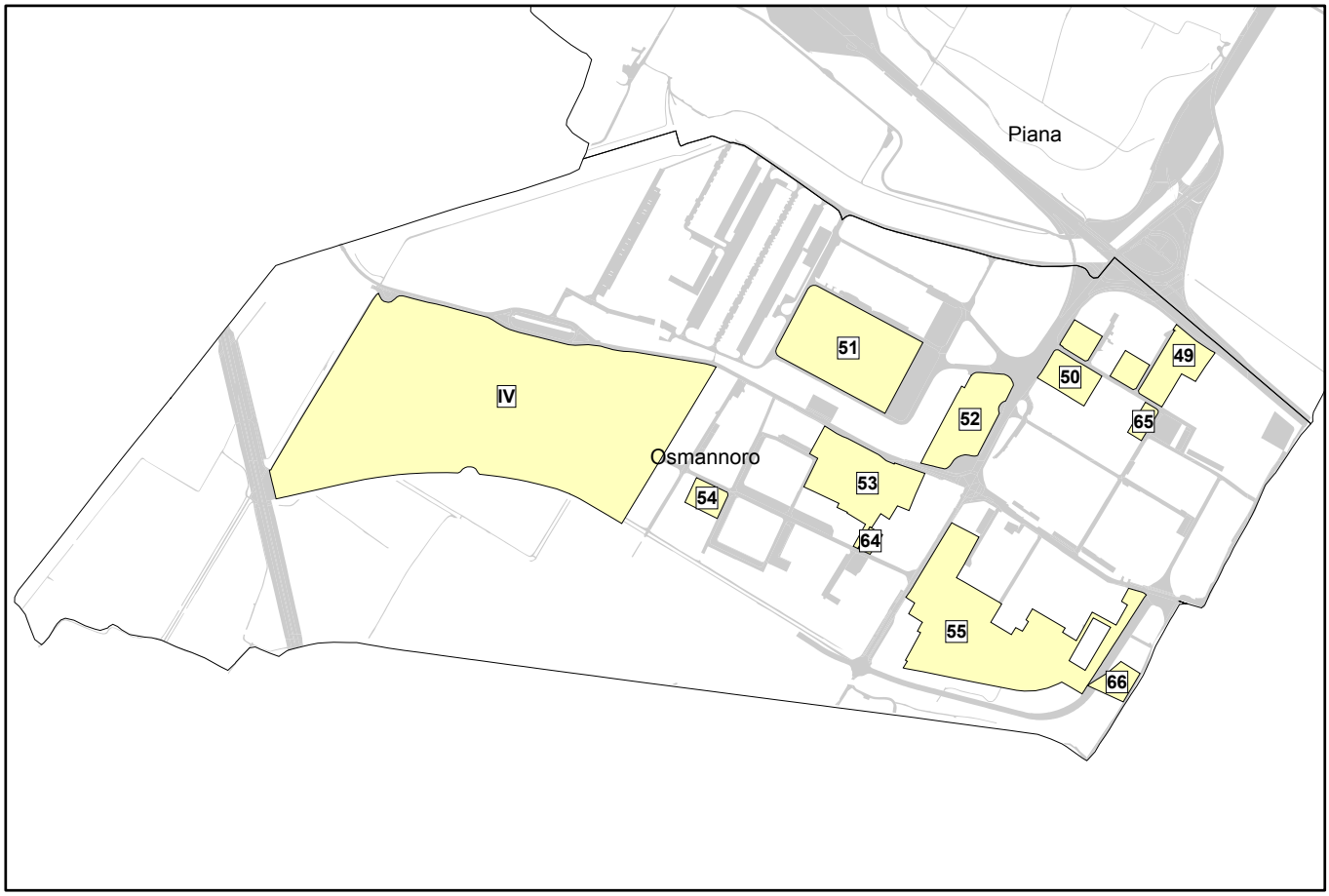
Sindaco:
Gianni Gianassi
Assessore:
Franco Cristo
Dirigente:
Graziella Beni

Gruppo di Lavoro:
Edoardo Salzano (coord.)
Mauro Baioni
Gianni Bartolini
Matilde Casciaro
Davide Martinucci
Mila Scala
Lorenzo Venturini

Quadro di unione



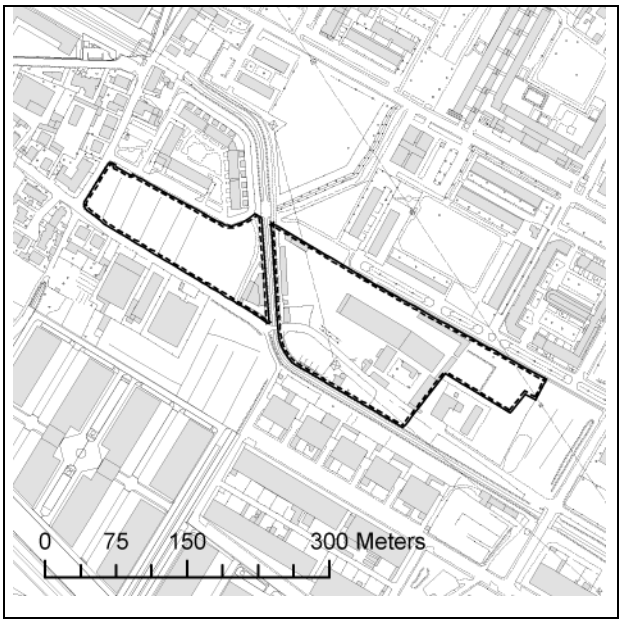
Zona Centro



Zona Osmannoro

SEZIONE 1 - AREE URBANE NON CONSOLIDATE DA TRASFORMARE			
Scheda		Nome	UTOE
I		Ex cantiere comunale	Padule
II		Battilana	San Lorenzo
III		Pasolini	Zambra
IV		Osmannoro Sud	Osmannoro

Scheda:	**I**	***Nome:***	**Ex Cantiere Comunale**		
Tavola:	1	***Foglio:***	6	***Utoe:***	Padule



Cartografia

Foto aerea

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

L'area interessa una superficie territoriale di circa 41.000 mq, che si estende da via del Risorgimento lungo la via Sarri fino al verde prospiciente via della Querciola. Il canale di Cinta Occidentale la taglia trasversalmente costituendo due grandi aree di cui una comprende al suo interno il deposito comunale da dismettere (conosciuto come "Cantiere comunale"), costituito da fabbricati e tettoie per una superficie coperta di circa 3.650 mq. L'altra porzione, destinata fin dal 1990 dal PRG ad Attrezzature Collettive e Attrezzature pubbliche di interesse generale, è ancora inedificata.
L'area attualmente costituisce il confine meridionale del territorio urbano a carattere residenziale in direzione della piana agricola, dalla quale sarà separato dai nuovi insediamenti produttivi previsti e dalla nuova strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli.

Condizioni preliminari

Le previsioni della scheda assumono le determinazioni contenute nella delibera CC n°71 del 18.10.2005.

2. DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni

L'area, per circa il 60% di proprietà comunale, è individuata come sede per la localizzazione di alloggi di edilizia sociale e in locazione a canone controllato, nell'ambito del più ampio intervento di trasformazione urbanistica.

Nella trasformazione dell'area dovrà essere garantita l'omogeneità della sistemazione degli spazi aperti, delle opere di urbanizzazione, degli edifici e dei caratteri architettonici generali. Nel rispetto di questo principio, l'attuazione avviene mediante tre diversi comparti di cui il principale, di proprietà comunale, sarà realizzato attraverso un Programma Integrato di intervento caratterizzato da pluralità di funzioni (anche non residenziali), pluralità di tipologie di intervento, di operatori (pubblici e privati), di risorse finanziarie, secondo quanto disposto dalla deliberazione consiliare n°71 del 18.10.2005.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3. DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione A-Piano attuativo B-Piano attuativo B1-Progetto unitario

Trasformazioni fisiche

Organizzazione dell'Ambito in tre Subambiti.

(A) Nuova edificazione di un complesso di edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 11.465 mq.
- Altezza massima 10 m.
- Tipologia: in linea.
- collocazione degli edifici nella parte nord del comparto, e disposizione tale da costituire un fronte prevalentemente continuo lungo via Pozzi, sistemando a verde condominiale le aree comprese all'interno degli isolati da realizzare.
Sul lato adiacente via Pozzi, oltre alla sistemazione di alberature, possibile realizzazione di un sistema di parcheggi pertinenziali, distribuito mediante un controviale interno al comparto.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'ampia area verde ai margini del Canale di Cinta e dei percorsi ciclopedonali secondo le indicazioni della tavola del Sistema delle qualità.
- Realizzazione di parcheggi lungo via Pozzi.
- Realizzazione di un'attrezzatura pubblica o di interesse collettivo, da collocare nell'area adiacente al Canale di Cinta.
- Modifica della viabilità esistente e realizzazione di un collegamento tra via Pozzi e via Sarri, come accesso all'attrezzatura; in aderenza alla nuova viabilità, sull'area destinata ad attrezzatura, realizzazione di parcheggi di relazione per almeno 500 mq.

(B) Nuova edificazione di un complesso di edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a mq 5.600;
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologia: in linea;
- Disposizione degli edifici lungo la piazzetta alberata da realizzare in adiacenza a via del Risorgimento, lungo via S. Lega e lungo la viabilità di progetto da realizzare a lato del Canale di Cinta. Sistemazione a verde condominiale dell'area compresa tra il verde pubblico e gli edifici da realizzare.

Spazi pubblici
- Realizzazione di una piazzetta alberata lungo via del Risorgimento e di parcheggi.
- Realizzazione di una fascia di verde alberato lungo via Sarri, con funzione di filtro rispetto alle aree produttive situate a sud dell'Ambito.
- Realizzazione di un'area verde ai margini del Canale di Cinta.
- Demolizione dell'attuale ponte sul canale di Cinta e realizzazione di un percorso e di una passerella ciclopedonale di attraversamento del canale, al margine nord dell'Ambito, secondo le indicazioni della tavola del Sistema delle qualità. La posizione del ponte potrà essere variata in funzione di approfondimenti progettuali in relazione alla funzionalità tecnica e alla fruibilità.

(B1) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a mq 1.785;
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologia: in linea;

Spazi pubblici
- Realizzazione di parcheggi al margine ovest dell'area.

Utilizzazioni

	A	B	B1
Residenza sociale	9.565/11.365	5.600	0
Residenza a canone controllato	0/1800	0	0
Attività produttive a carattere diffuso	100	0	1.785
Attività pubbliche o di interesse collettivo	400	0	
Totale	11.865	5.600	1.785

Elementi quantitativi (mq)

Superfici utili lorde degli edifici	
Residenza	16.965
di cui Residenza sociale e a canone controllato	*16.965*
Att. Prod. a carattere diffuso	1.885
Att. Pubb. o interesse collettivo	400
Totale	19.250

Superficie territoriale stimata	40.910

Spazi pubblici	A	B	B1	Totale
Verde	5.500	4.400	0	9.900
Parcheggi	700	300	900	1.900
Attrezzature scolastiche (AS)	0	0	0	0
Attrezzature di int. Comune (AC)	2.600	0	0	2.600

4. ALLEGATO – NORMATIVA PREVIGENTE E PIANO STRUTTURALE

(Relazione PS, cap. 19) Obiettivi e condizioni

L'area urbana non consolidata *ex Cantiere comunale* interessa una superficie territoriale stimata in 41.877 mq, comprendente una fascia territoriale che si estende da via Risorgimento a via Parri, e che include l'area del cantiere comunale da dismettere, dove attualmente insistono fabbricati e tettoie che presentano una superficie coperta di circa 3.650 mq. Le altre aree, destinate fin dal 1990, dallo strumento urbanistico generale ad Attrezzature Collettive e Attrezzature pubbliche di interesse generale, sono invece ancora inedificate.
La scelta di individuare tale area come area passibile di trasformazione urbanistica con nuova edificazione, risponde all'esigenza di cogliere l'opportunità derivante dalla decisione di trasferire il cantiere comunale nell'Ambito di un insediamento produttivo già previsto e dall'esigenza di ricostituire un margine edilizio, a bassa densità.
Gli obiettivi e le condizioni che il piano strutturale pone alla trasformazione dell'area e che vengono fatti propri dallo statuto dei luoghi, sono, in particolare, quelli di:

a. assicurare la realizzazione di uno spazio verde lungo il canale;

b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità.
La nuova potenzialità edificatoria viene quindi quantificata in 18.850 mq massimi di superficie edilizia, con connotato prevalentemente residenziale (90%), al fine di segnare la conclusione in direzione sud dell' abitato di Padule. Nella quota del 10% che il piano strutturale riserva ad altre destinazioni, viene comunque esclusa quella commerciale, riconducibile alla tipologia della media struttura di vendita, considerato che questa aggraverebbe eccessivamente il carico urbanistico del contesto, specie in riferimento alla sua accessibilità carrabile.

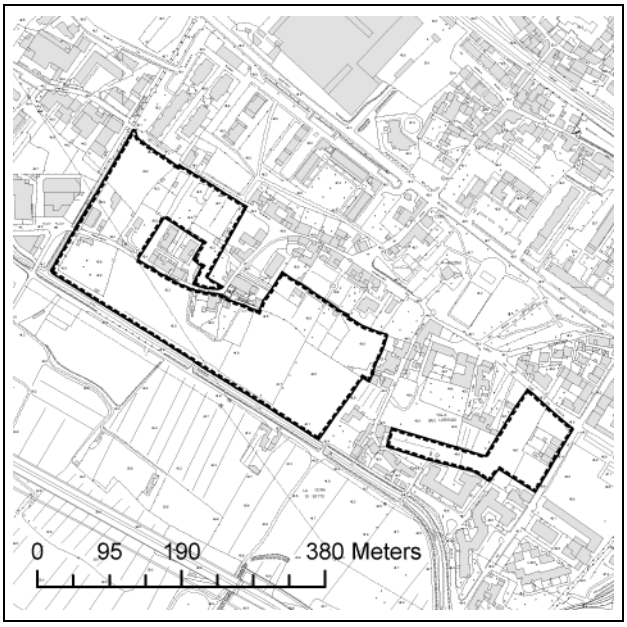
5. FATTIBILITA' GEOLOGICA

FATTIBILITA': Classe 3

DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di alcuni ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "*nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.*"

Scheda:	**II**	***Nome:***	**Battilana**		
Tavola:	1	***Foglio:***	6-7-10-11	***Utoe:***	San Lorenzo



Cartografia

Foto aerea

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

L'area interessa una superficie territoriale di circa 82.479 mq con una forte valenza paesaggistica, a sud di via del Soderello, e si estende dal torrente Gavine fino a via di Rimaggio.
L'area attualmente costituisce il confine meridionale del territorio urbano di Sesto in direzione della piana agricola, dalla quale sarà separato dal previsto nuovo cimitero e dalla nuova strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli.
Si tratta di un'area non edificata, di cui il PRG precedente prevedeva la parziale urbanizzazione, che comprende al suo interno una "unità edilizia rurale isolata–colonica" che è una propaggine del "borgo agricolo" che si sviluppa in linea alla via Scardassieri. Il borgo è fra i più antichi del territorio sestese tra quelli a sud della ferrovia.
Il sostanziale abbandono dell'area, avvenuto nel corso degli anni più recenti per la mancanza di svolgimento di attività agricole e colturali, e la mancata attuazione delle previsioni di verde urbano del piano regolatore hanno contribuito anche al decadimento più generale del borgo.

Condizioni preliminari

2. DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni

Il RU assume la scelta del PS di integrare le previste edificazioni, sia con il tessuto storico, sia con una vasta area verde di circa 40.000 mq direttamente connessa all'area parco del nuovo cimitero, ritenuta determinante nella formazione del Sistema delle qualità individuato dal Piano.
Ogni intervento di progettazione all'interno dell'area dovrà tenere conto del disegno del paesaggio come risorsa (sistema delle qualità), con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale, poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, ecc.)
La redazione del piano attuativo, tenuto conto della rilevanza delle dimensioni e delle previsioni insediative, dovrà definire con precisione la SUL per ciascuna funzione nell'Ambito dei valori percentuali definiti dal Regolamento Urbanistico, verificare i flussi di traffico e conseguentemente le condizioni di accessibilità, l'impatto paesaggistico, le condizioni per il recupero e la valorizzazione delle presenze edilizie significative, le problematiche idrauliche di cui alla DCR 12/2000.

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	P/p	Parcheggio di progetto pubblico/privato

3. DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione Piano attuativo

Trasformazioni fisiche

Aree escluse da trasformazioni.
Mantenimento degli edifici esistenti indicati con la lettera (A) lungo via di Rimaggio e lungo via Scardassieri.
Gli interventi ammessi per gli edifici compresi in:
- "aree urbane recenti", lungo via di Rimaggio, dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme Generali del R.U.;
- "edifici storici in altre aree del territorio urbano", lungo via degli Scardassieri, dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 33 e dell'Appendice 2 delle Norme Generali del R.U.

Aree da trasformare:
Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti soggetti ad un unico Piano attuativo.

(IIa)
Edifici
Nuova edificazione lungo via di Rimaggio, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL: non superiore a 2.200 mq. - Altezza massima: 7.50 m - Tipologia: linea, schiera.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via di Rimaggio.

(IIb)
Edifici
Concentrazione prevalente dell'edificazione nella parte ovest dell'area;
Organizzazione della maglia stradale, dei lotti e degli allineamenti prevalenti degli edifici in parallelo ai confini ovest e sud dell'Ambito.
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
SUL: non superiore a 14.500 mq; - Altezza massima: 10 m, collocando gli edifici più alti al margine ovest dell'Ambito, nella posizione più distante dal borgo di San Lorenzo. - Tipologie: linea, schiera, villino.

Spazi pubblici
- Mantenimento della viabilità esistente e dei muri storici che la delimitano. Sistemazione della pavimentazione in modo coerente con la natura storica della viabilità.
- Sistemazione a verde delle fasce lungo i canali.
- Realizzazione delle aree a verde nelle porzioni dell'Ambito poste a sud e ad ovest del borgo di San Lorenzo.
- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il borgo di San Lorenzo e il parco del Cimitero, adeguando gli attraversamenti del Canale di Cinta, nonché di ulteriori percorsi lungo il margine ovest, lungo il canale di Cinta e all'interno dell'area verde.

Utilizzazioni

Residenza, per non più di 14.850 mq, di cui residenza sociale per non meno del 51%.
Attività produttive a carattere diffuso, per non più di 1.650 mq, da collocare nell'Ambito IIb, in prossimità di nuovi spazi pubblici di progetto (piazze, viabilità principale).
Attività di interesse collettivo, per non meno di 200 mq da destinare prioritariamente ad asilo nido.

Elementi quantitativi (mq)

Superfici utili lorde degli edifici	
Residenza	14.850
di cui Residenza sociale	*7.574*
Att. Prod. a carattere diffuso	1.650
Att. Pubb. o interesse collettivo	200
Totale	16.700

Superficie territoriale stimata	79.544
Spazi pubblici	
Verde	39.000
Parcheggi	4.500
Attrezzature scolastiche	0
Attrezzature di int. generale	0

4. ALLEGATO – NORMATIVA PREVIGENTE E PIANO STRUTTURALE

Normativa previgente
L'area secondo lo strumento urbanistico previgente era interessata:
- da interventi di nuova edificazione, per una porzione attorno al complesso storico della "Villa San Lorenzo e in aggiunta alla superficie esistente, subordinandone la realizzazione alla redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica. Il piano attuativo consentiva 5.500 mq di nuova edificazione (nella misura dell'80-90%) per le funzione residenziale e (nella misura del 10-20%) per la funzione produttiva a carattere diffuso. Prevedeva altresì la realizzazione di una superficie a verde pubblico (di circa mq 11.400) e a una superficie a parcheggio pubblico (di circa 800 mq);
- dalla realizzazione di uno spazio verde di grandi dimensioni destinato prevalentemente a "Parco Urbano" la cui realizzazione era subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica;
- da tutela semplice secondo i criteri di "restauro e risanamento conservativo" per il complesso edilizio esistente, tenuto conto del valore in quanto costituisce memoria storica.

Piano Strutturale
Limiti quantitativi (art.43) e disposizioni relative all'Utoe: San Lorenzo (art.51)

L'area urbana non consolidata *Battilana* interessa una superficie territoriale stimata in circa 82.479 mq e comprende una fascia territoriale, a forte valenza paesaggistica, a sud di via del Soderello, che si estende fino a via Rimaggio.
Il piano strutturale assume la scelta di individuare un ambito di maggiore estensione, rispetto allo strumento urbanistico previgente, per un'ipotesi di trasformazione urbanistica. Ciò al fine di realizzare una significativa area verde di circa 40.000 mq che si correli direttamente alla sottostante area–parco del nuovo cimitero, ritenuta determinante nella formazione del sistema delle qualità individuato dal piano.
Gli obiettivi e le condizioni che il piano strutturale pone alla trasformazione dell'area e che vengono fatti propri dallo statuto dei luoghi, sono, in particolare, quelli di:

a. arricchire la dotazione di spazi pubblici attraverso la sistemazione a verde dell'area compresa fra il nucleo storico di San Lorenzo e il parco del nuovo cimitero;

b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità.
La nuova potenzialità edificatoria prevista viene quindi quantificata in 16.500 mq di superficie edilizia massima ammissibile. Di questa, il 90% viene riservato alla residenza, escludendo comunque, nell'Ambito del residuo 10% la destinazione commerciale nella tipologia delle medie strutture di vendita, considerato che questa aggraverebbe eccessivamente il carico urbanistico del contesto, specie in riferimento alla accessibilità carrabile.

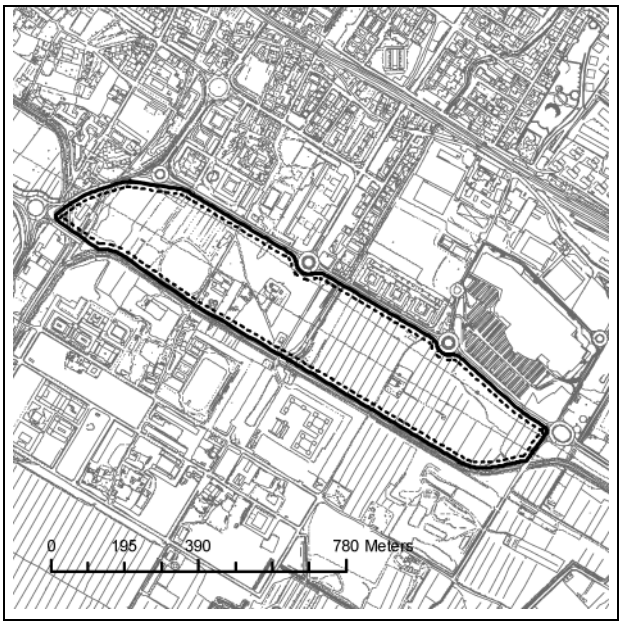
5. FATTIBILITA' GEOLOGICA

FATTIBILITA': Classe 3

DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale della parte occidentale dell'intervento non in sicurezza idraulica è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio, dotato di dettagliati studi idraulici, vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di alcuni ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
La parte orientale dell'intervento risulta invece in sicurezza idraulica.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "*nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.*"

Scheda:	**III**	***Nome:***	**Pasolini**		
Tavola:	1	***Foglio:***	11-12	***Utoe:***	Zambra



Cartografia

Foto aerea

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

L'area occupa una superficie territoriale di circa 306.000 mq e coincide con l'ambito territoriale a sud di via Pasolini fino al canale di cinta orientale, compreso fra via dell'Osmannoro a ovest e la prosecuzione di via dei Frilli a est.
Dal 1990 le previsioni del PRG prevedono la realizzazione di un insediamento a funzione mista: residenziale, commerciale e direzionale, di 94.000 mq di SUL, su una superficie territoriale di 126.300 mq, e di un'area di pari estensione, per attrezzature sportive.

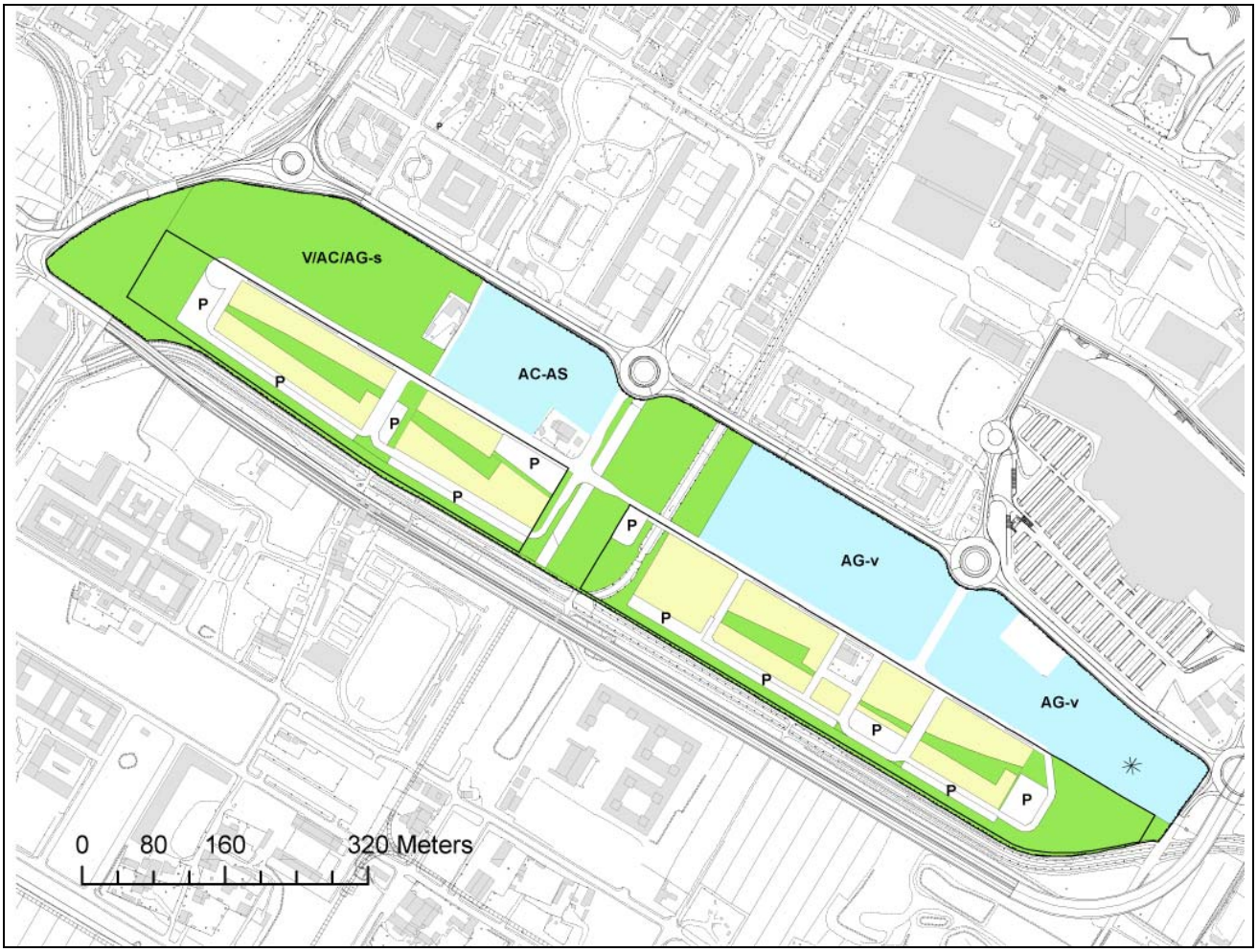
Condizioni preliminari

Piani di lottizzazione già approvati in data 30.09.2005, denominati: PL1 F31 via Petrosa, PL13 F25 via Lazzerini.

2. DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni

Il RU, assume le previsioni del PS e in particolare si pone i seguenti obiettivi:
a. realizzazione di spazi verdi attrezzati di rilevanza comunale in misura non inferiore a quanto previsto dal PS;
b. concentrazione delle funzioni commerciali e dei volumi nella parte centrale;
c. continuità delle aree verdi e delle connessioni pedonali e ciclabili verso l'Università e verso Zambra, privilegiando l'area centrale;
d. allontanamento, anche per ragioni acustiche, delle costruzioni dagli estremi dell'Ambito;
e. localizzazione di attrezzature per lo sport e lo spettacolo sportivo nelle aree prospicienti il centro commerciale Coop;
f. previsione di un corridoio centrale che consenta l'attraversamento di una linea tranviaria che, lungo la parte centrale dell'asse Togliatti-Ariosto, connetta l'Università con la stazione ferroviaria e con la direttrice Firenze-Castello.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3. DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione Piani attuativi e progetti unitari

Trasformazioni fisiche

Aree escluse da trasformazioni.
Mantenimento degli edifici storici esistenti nell'area, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dell'appendice 2 delle norme.
Gli interventi ammessi per gli edifici compresi in:
- "edifici storici in altre aree del territorio urbano" dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 33 e dell'Appendice 2 delle Norme Generali del Regolamento Urbanistico.

Aree da trasformare
Suddivisione dell'Ambito in più Subambiti, due dei quali corrispondenti alle aree incluse nei piani di lottizzazione PL1 e PL13, previsti dal PRG vigente, dei quali si conferma la disciplina, con le seguenti precisazioni:
- concentrazione delle funzioni commerciali e dei volumi nella parte centrale;
- continuità delle aree verdi e delle connessioni pedonali e ciclabili verso l'Università e verso Zambra, privilegiando l'area centrale;
- allontanamento, anche per ragioni di clima acustico, delle costruzioni dagli estremi dell'Ambito;
- mantenimento di uno spazio libero centrale per consentire l'eventuale l'attraversamento di una linea tranviaria che, lungo la parte centrale dell'asse Togliatti-Ariosto, connetta l'Università con la stazione ferroviaria e con la direttrice Firenze-Castello;

Spazi pubblici:
Realizzazione nella parte nord dell'Ambito di un complesso di spazi verdi attrezzati di rilevanza comunale, nonché di attrezzature per lo sport e lo spettacolo sportivo, da concentrare nelle aree prospicienti il centro commerciale.
Realizzazione di attrezzature per l'istruzione e attrezzature di interesse comune, da collocare nella parte dell'Ambito prospiciente le abitazioni di Zambra;
Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali interni all'Ambito e degli attraversamenti protetti della via Pasolini, onde consentire un agevole collegamento con il quartiere di Zambra.
(*) Realizzazione di un'arena "campo di marte".
Gli interventi sopra citati saranno realizzati con progetti unitari per dimensioni adeguate.

Utilizzazioni

Residenza, per non più di 51.700 mq, di cui residenza sociale per non meno di 27.918 mq.
Attività produttive a carattere diffuso, per non più di 33.800, comprensiva di collegi, convitti e residenze destinate a studenti.
Attività di interesse collettivo.

Elementi quantitativi (mq)

Superfici utili lorde degli edifici	
Residenza	51.700
di cui Residenza sociale	*27.918*
Att. Prod. a carattere diffuso	33.800
Totale	85.500

Superficie territoriale stimata	305.776

Spazi pubblici	*P. attuat.*	*Esterne*	*Totale*
Verde	31.800	22.700	54.500
Parcheggi	16.835	-	16.835
Attrezzature scolastiche (AS)	-	5.000	5.000
Attrezzature di int. Comune (AC)	-	15.000	15.000
Altre attrezzature (AG-S, V, AC) (**)	-	36.300	36.300
Impianti sportivi AG-V	-	63.700	63.700

(**) Di cui AG-S per non più del 50%

4. ALLEGATO – NORMATIVA PREVIGENTE E PIANO STRUTTURALE

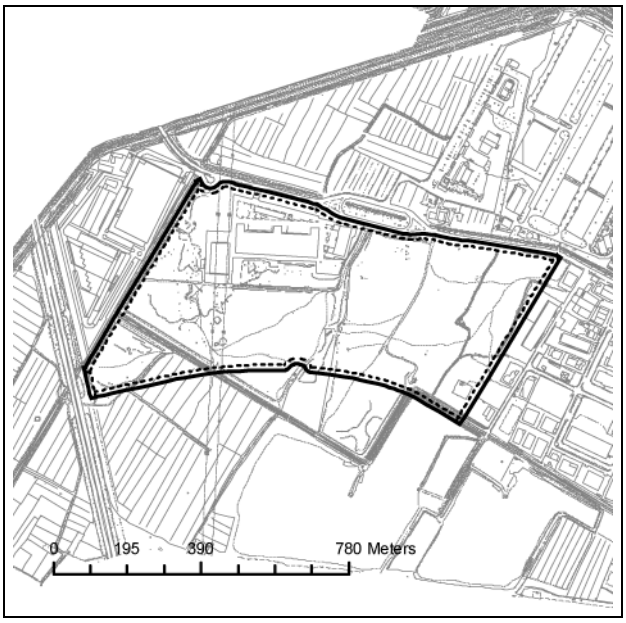
L'area urbana non consolidata Pasolini interessa una superficie territoriale di circa 306.000 mq e coincide con l'Ambito territoriale che si sviluppa a sud di via Pasolini, fino al canale di cinta orientale, fra via dell'Osmannoro a ovest e la prosecuzione di via dei Frilli a est. Si tratta di una vasta area che, fin dal 1990, le previsioni dello strumento urbanistico generale, destinano alla realizzazione di un insediamento, a funzione mista: residenziale, commerciale e direzionale, di 94.000 mq di superficie utile lorda, su una superficie territoriale di 126.300 mq, e di un'area di pari estensione, per attrezzature sportive.
Il piano strutturale, pur non rimettendo in discussione la previsione urbanistica vigente, su cui si sono già sviluppate anche elaborazioni meta-progettuali, si è posto il raggiungimento di specifici obiettivi:
a. la realizzazione degli spazi verdi attrezzati di rilevanza comunale in misura non inferiore a quanto previsto dal Prg vigente;
b. la concentrazione delle funzioni commerciali e dei volumi nella parte centrale;
c. continuità al disegno delle aree verdi e alle connessioni pedonali e ciclabili verso l'Università e verso Zambra, privilegiando la connessione lungo l'area centrale;
d. l'allontanamento, anche per ragioni legate al clima acustico, delle costruzioni dagli estremi dell'Ambito;
e. la localizzazione di attrezzature per lo sport e lo spettacolo sportivo che necessitano di grandi quantità di parcheggi, nelle aree prospicienti il centro commerciale Coop;
f. la previsione di un corridoio centrale che consenta l'attraversamento di una linea tranviaria che, attraverso il percorso lungo la parte centrale che dall'asse Togliatti-Ariosto, connetta l'Università con la stazione ferroviaria e con la direttrice Firenze-Castello.
Per dare risposta a tali obiettivi, la potenzialità edificatoria è stata quantificata in 85.500 mq. Rispetto alla quota residenziale, ritenuta ammissibile, nel limite di circa il 60%: 51.700 mq, occorre osservare che quella destinabile ad alloggi per studenti, può essere compresa fra le altre attività, in quanto non pertinente con il dimensionamento del Piano Strutturale rispetto alla previsione di crescita del numero di abitanti. Viene invece esclusa la possibilità di insediare medie strutture di vendita, considerata l'adiacenza con il centro commerciale Unicoop.

5. FATTIBILITA' GEOLOGICA

FATTIBILITA': Classe 3

DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
La fattibilità del comparto è condizionata alla contemporanea realizzazione di quanto previsto nello "Studio geologico a supporto dei Piani Attuativi P.L. 1 e P.L. 13" a firma del Prof. Geol. Paolo Tacconi e del Dr. Geol. Luca Benci dell'aprile 2004 al quale si rimanda. Tale studio prevede in particolare la realizzazione di tre casse di espansione e/o laminazione, interne al perimetro della AUNC, individuate nella carta della fattibilità Tavola Piana.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "*nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.*"

Scheda:	**IV**	***Nome:***	**Area Osmannoro Sud**		
Tavola:	1	***Foglio:***	13-14-18	***Utoe:***	Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1. INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione

L'area urbana non consolidata Osmannoro Sud interessa una superficie territoriale di circa 479.000 mq, che si sviluppa a sud della Strada provinciale Lucchese fino alla viabilità primaria a scala metropolitana di progetto, fra l'insediamento ex Longinotti a ovest e l'insediamento di via Ponte all'asse a est. Nell'area insistono alcuni fabbricati che occupano una superficie coperta di circa 22.000 mq, cui corrisponde una superficie utile lorda, stimata, in considerazione del numero dei piani, in circa 34.000 mq.
Si tratta di un'area già interessata da previsioni insediative: il PRG del 1990, in seguito a Variante specifica per l'Ambito ex Longinotti, ne prevedeva una edificabilità per 328.860 mq.

Condizioni preliminari

2. DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni

Il RU assume i seguenti obiettivi:
a. ridurre la potenzialità edificatoria rispetto al PRG, in relazione alle condizioni poste dalla presenza di numerosi vincoli che rendono di fatto disponibile per l'edificazione una porzione ridotta;
b. consentire la localizzazione di funzioni complementari a quella industriale (commerciali, logistiche e direzionali di supporto alla produzione) a condizione che siano previsti contestuali adeguamenti della viabilità onde rendere compatibile l'incremento di traffico indotto dalle nuove previsioni;
c. completare la maglia viaria determinando uno o più nuovi isolati in continuità con le aree già urbanizzate;
d. porre particolare attenzione alla qualità funzionale e formale complessiva, anche in relazione al contorno (accessibilità, affaccio all'esterno).
È ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita se previsto da atti di pianificazione e/o programmazione sovracomunali.

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	P/p	Parcheggio di progetto pubblico/privato

3. DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione Piano attuativo

Trasformazioni fisiche

Organizzazione dell'area
Suddivisione dell'area in quattro quadranti, separati tra loro dalla viabilità da realizzare. Viabilità schematicamente indicata negli elaborati grafici che potrà essere modificata parzialmente, anche attraverso modifiche di tracciato, alle necessità progettuali da definire nel piano attuativo. L'attuazione in forma autonoma degli interventi previsti nei diversi quadranti è subordinata alla contestuale realizzazione della viabilità primaria ("Nuova Lucchese" e strada di collegamento con l'attuale via Lucchese).

Edifici
(A) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel comparto Nord-ovest lungo via Lucchese, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 45.000 mq.
- Altezza massima: 14 m. E' ammessa la collocazione di edifici a torre, di altezza massima pari a 30 m, nei punti nodali del nuovo insediamento (lungo via Lucchese e l'asse viario principale ortogonale ad essa);
- Disposizione degli edifici e sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali con affaccio su via Lucchese tale da garantire la costituzione di un fronte urbano compatto.
- Organizzazione della maglia viaria secondaria, dei lotti e degli edifici secondo i due assi principali della maglia viaria dell'Ambito.

(B) Nuova edificazione, nel comparto Nord-Est lungo via Lucchese, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 50.000 mq.
- Altezza massima: 14 m. E' ammessa la collocazione di edifici a torre, di altezza massima pari a 30 m, nei punti nodali del nuovo insediamento (lungo via Lucchese e l'asse viario principale ortogonale ad essa);
- Disposizione degli edifici e sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali con affaccio su via Lucchese tale da garantire la costituzione di un fronte urbano tendenzialmente compatto.
- Concentrazione degli edifici a capannone da destinare ad attività produttive in senso stretto lungo la viabilità interna.
- Organizzazione della maglia viaria secondaria, dei lotti e degli edifici secondo i due assi principali della maglia viaria dell'Ambito.

(C) Nuova edificazione, nel comparto Sud-Est, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 32.500 mq
- Altezza massima: 14 m

(D) Nuova edificazione, nel comparto Sud-Ovest, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 60.000 mq
- Altezza massima: 14 m

La realizzazione delle strutture commerciali e ricreative del comparto è subordinata alla realizzazione di accessi veicolari aventi caratteristiche fisiche e funzionali tali da soddisfare le esigenze di accesso degli utenti dell'area. In particolare, è prescritta la realizzazione:
- di un innesto lungo l'attuale via Lucchese;
- di un innesto lungo la nuova strada Lucchese in corrispondenza dell'asse centrale dell'area urbana non consolidata;
- di un secondo innesto in prossimità dell'autostrada, ovvero all'esterno dell'area urbana non consolidata realizzando un tratto viario che, sottopassando l'autostrada, si connetta alla nuova strada Lucchese in prossimità del nuovo accesso autostradale.

Spazi pubblici:
- Sistemazione di via Lucchese, tenendo conto dello schema contenuto nel Rapporto sulla mobilità di cui all'Allegato 2 alla Relazione del RU, prevedendo un controviale opportunamente attrezzato con percorsi pedonali, ciclabili e spazi verdi alberati. E' ammessa la previsione di ulteriori innesti, solo con svolte a destra.
- Realizzazione dell'intero tratto della nuova via Lucchese, comprensivo delle intersezioni, e dell'innesto con l'autostrada A1.
- Realizzazione di un tratto di viabilità interna secondo lo schema indicato dall'amministrazione comunale (piattaforma 10,5 m; marciapiedi su entrambi i lati, 2m; golfi per alberature ad interruzione della sosta, ogni 15m).
- Realizzazione della viabilità principale interna all'Ambito e delle intersezioni, secondo il tracciato indicativamente riportato nella tavola 1, che potrà subire anche variazioni nel tracciato, mantenendo invariati i punti di allaccio alla viabilità esterna e la gerarchia funzionale stabilita dal Regolamento urbanistico. In particolare devono essere realizzate adeguate connessioni con la viabilità esistente e prevista nelle aree adiacenti (Longinotti, Motorizzazione Civile, Osmannoro Nord, via Majorana-Ponte all'Asse, incluso il prolungamento della viabilità interna fino a via Majorana).
- Sistemazione a verde di un'ampia fascia lungo la viabilità interna all'Ambito ortogonale a via Lucchese, garantendo in tal modo un'agevole connessione con l'area degli Stagni di Gaine, prevedendo un percorso ciclopedonale interno alla fascia verde e un attraversamento protetto della nuova via Lucchese.

Nota:
L'urbanizzazione dell'area è subordinata alla preventiva soluzione dei problemi relativi al rischio idraulico. In particolare la mitigazione del rischio idraulico deve:
- fare riferimento alla piena centennale per il sistema delle acque basse e dell'Arno-Bisenzio, secondo quanto stabilito dal piano strutturale e dall'articolo 77 del PIT;
- garantire la realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica previste dall''Autorità di Bacino;
- prevedere, subordinatamente ad una valutazione di incidenza ambientale, l'impiego delle aree comprese nel Sito di importanza comunitaria Stagni di Gaine per la realizzazione di vasche per la laminazione delle acque;

- individuare le aree di compensazione per i volumi sottratti al sistema delle acque alte e basse in seguito alla realizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture, in accordo con l'Autorità di Bacino. L'ottenimento delle autorizzazioni e dei pareri delle autorità preposte alla sicurezza idraulica è condizione preliminare per l'adozione dei piani attuativi.
- individuare una soluzione al vincolo posto dall'elettrodotto che attraversa l'area.

Utilizzazioni

	A	B	C	D	Totale	*Totale PS*
Attività produttive a carattere diffuso	40.000	15.000	20.000	0	75.000	*76.550*
Attività commerciali in medie strutture di vendita	0	0	0	30.000	30.000	*47.840*
Attività produttive in senso stretto	5.000	35.000	12.500	0	52.500	*114.810*
Attività per lo spettacolo	0	0	0	30.000	30.000	-
Totale	45.000	50.000	32.500	60.000	187.500	*239.200*

Fermo restando il totale delle superfici indicate nella tabella precedente:
- possono essere variate del 20% le quantità riferite a ciascun comparto;
- possono essere localizzati distributori di carburante lungo la nuova via Lucchese o in prossimità di questa nei quadranti C e D;
- possono essere attivate utilizzazioni per attività pubbliche e di interesse collettivo, in aggiunta alle attività indicate in tabella entro i limiti di dimensionamento del PS.

Elementi quantitativi (mq)

Superfici utili lorde degli edifici	
Att. Prod. a carattere diffuso	75.000
Att. Prod. in senso stretto	52.500
Att. Prod. speciali	-
Att. Comm. medie strutture	30.000
Totale (*)	187.500

Superficie territoriale stimata	469.002
Spazi pubblici	
Verde	70.000
Parcheggi	(**)
Attrezzature scolastiche	-
Attrezzature di int. generale	-

(*) comprende anche 30.000 mq. destinati ad attività dello spettacolo.

(**) la dotazione di parcheggi può essere soddisfatta solo con parcheggi privati convenzionati, imponendo gli standard delle norme generali del RU. Le aree per la sosta devono essere individuate all'interno degli spazi scoperti pertinenziali.

4. ALLEGATO – NORMATIVA PREVIGENTE E PIANO STRUTTURALE

Obiettivi e condizioni dal PS (Relazione, cap. 19)
L'area urbana non consolidata *Osmannoro sud* interessa una superficie territoriale di circa mq 478.377, che si sviluppa a sud della strada provinciale Lucchese, fino alla nuova viabilità di circonvallazione, fra l'insediamento, a ovest, della ex Longinotti, e l'insediamento, a est, di via Ponte all'asse. Su di essa insistono già alcuni fabbricati che occupano una superficie coperta di circa 22.308 mq, cui corrisponde una superficie utile lorda, stimata, in considerazione del numero dei piani, in circa 33.700 mq.
Si tratta di un'area già interessata dai precedenti piani urbanistici generali, da nuove previsioni insediative. Il PRG del 1990, variato a seguito dell'estrapolazione dall'Ambito dell'insediamento della ex Longinotti, ne prevede una edificabilità per 328.860 mq di S.Ut.L.
La prevista localizzazione in tale area, da parte del Piano di Gestione dei Rifiuti della Provincia di Firenze, approvato nel 2001, di un impianto di termovalorizzazione ha introdotto un forte elemento di novità rispetto alle valutazioni sul possibile futuro assetto insediativo della stessa area. Occorre infatti tener conto che esso comporta un fabbisogno, in termini di superficie fondiaria, stimato in 100.000 mq e che si connota come una struttura monocentrica e monofunzionale, fortemente tecnologica.
Questo scenario, unitamente alla necessità di orientare in generale, all'Osmannoro, scelte di pianificazione che concorrano a conseguire un assetto più compiutamente urbano, ha consentito di individuare, per i futuri assetti dell'area urbana non consolidata di cui trattasi, i seguenti obiettivi:
a. prevedere una riduzione della potenzialità edificatoria prevista dal previgente Prg, in relazione alle condizioni poste dalla presenza di numerosi vincoli che rendono disponibile per l'edificazione una porzione ridotta;
b. consentire la localizzazione di funzioni complementari a quella industriale in senso stretto (commerciali, logistiche e direzionali di supporto alla produzione) a condizione che siano previsti contestuali interventi sulla viabilità onde rendere compatibile l'incremento di traffico indotto dalle nuove previsioni;
c. collocare il nuovo termovalorizzatore in posizione tale da non compromettere l'uso delle porzioni rimanenti, preferibilmente in connessione con il nuovo svincolo, in continuità con l'ampliamento previsto del Sic in direzione Campi;
d. completare la maglia viaria determinando uno o più nuovi isolati in continuità con le aree già urbanizzate;
e. porre una particolare attenzione alla qualità funzionale e formale complessiva dell'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno).
Da questi obiettivi e condizioni discende la previsione di una potenzialità edificatoria quantificata in 239.200 mq, valore che riduce di circa il 27,27 % quella vigente, riproporzionando sui terreni, che residueranno dall'area interessata dal termovalorizzatore, il carico urbanistico sostenibile.
La localizzabilità di grandi strutture di vendita è ammessa solo se troverà riscontro nelle previsioni di atti di pianificazione e/o programmazione sovracomunali.

5. FATTIBILITA' GEOLOGICA

FATTIBILITA': Classe 3

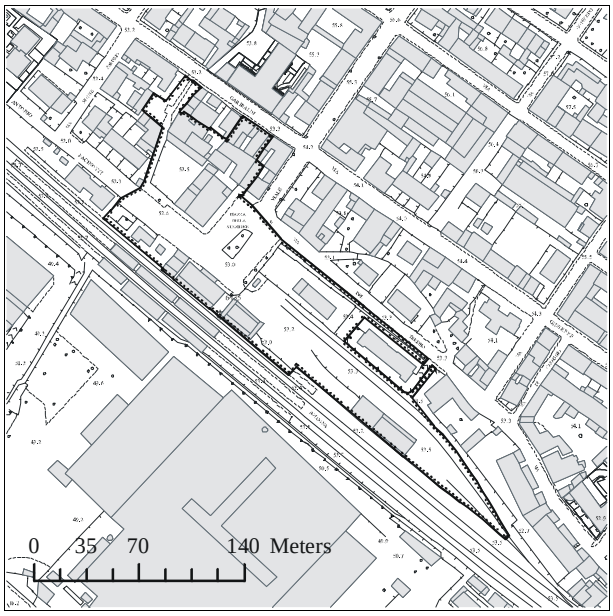
DISPOSIZIONI: Non dovranno essere previste nuove edificazioni nella fascia di rispetto del Canale Nuovo Gavina che attraversa il comparto oppure dovrà essere concordato uno spostamento con gli enti preposti al controllo. Inoltre in ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale relativamente all'ambito B del Fosso Osmannoro, facendo riferimento allo "Studio idrologico idraulico area Osmannoro" aggiornato nel luglio 2005 dallo Studio Hydea, è necessaria la realizzazione dei numerosi interventi di rifacimento di tombamenti, riprofilatura di canali, rialzi arginali, ecc. previsti in tale studio al quale si rimanda per la completa trattazione.
La zona, ricadendo in buona parte in PI3 del PAI e comunque in area sensibile, dovrà essere posta tutta in sicurezza duecentennale. Date le dimensioni dell'intervento e la quota del battente idraulico non risulta possibile procedere alla semplice compensazione dei volumi sottratti ad una piena duecentennale del sistema Arno-Bisenzio, pertanto l'intervento risulterà fattibile solo in seguito alla messa in sicurezza dell'area anche da tali corsi d'acqua attraverso gli interventi previsti per tali fiumi dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno.
Si devono inoltre recuperare i volumi sottratti dall'impermeabilizzazione all'interno dei 60.000 m^3 previsti negli scavi agli Stagni di Gaine.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "*nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.*"

SEZIONE 2 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE			
Scheda		Nome	UTOE
1		Piazza Galvani	Centro
2		Via Mazzini - Cairoli	Centro
3		Via Mazzini	Centro
4		Via Guerrazzi	Centro
5		Via Bruno	Centro
6		Via Donatello	Centro
7		Via Michelangelo	Centro
8		Via Vannini	Centro
9		Via Vannini - Bietoletti	Centro
10		Via Gramsci	Centro
11		Via Matteotti	Centro
12		Piazza della Chiesa	Centro
13		Via Calatafimi	Quinto
14		Via Marsala	Quinto
15		Via Gora	Quinto
16		Via Boito	Quinto
17		Via Ragionieri	Quinto
18		Viale XX Settembre	Quinto
19		Via Manin	Colonnata
20		Viale Grandi	Colonnata
21		San Romolo	Colonnata
22		Via Redini	Colonnata
23		Via Bencini	Colonnata
24		Via Gori	Colonnata
25		Via Turati	Colonnata
26		Via degli Orti	Colonnata
27		Via Cafiero	Colonnata
28		Via del Cuoco	Querceto
29		Via Raffaello Sanzio	Querceto
30		Via delle Rondini	Centro
31		Via delle Cave	Querceto
32		Via Pratese	Campo sportivo
33		Via Guerrazzi - Rondini	Campo sportivo
34		Via Berchet	Campo sportivo
35		Via Nievo	Campo sportivo
36		Via Verga	Campo sportivo
37		Via D'Azeglio	Campo sportivo
38		Via Risorgimento	Padule
39		Via Chini	Padule
40		Volpaia	Padule
41		Area produttiva Padule	Padule
42		Via Agnoletti	Padule
43		Via della Querciola	San Lorenzo
44		Via Battilana	San Lorenzo
45		Via del Soderello	San Lorenzo
46		Via Pavese	Zambra
47		Via Olmicino	Zambra
48		Paoli Stella	Zambra
49		Osmannoro nord est 1	Osmannoro

Scheda		Nome	UTOE
50		Osmannoro nord est 2	Osmannoro
51		Osmannoro nord est 3	Osmannoro
52		Osmannoro Centro	Osmannoro
53		Osmannoro sud ovest 1	Osmannoro
54		Osmannoro sud ovest 2	Osmannoro
55		Osmannoro sud est	Osmannoro
56		Via Sarri	Padule
57		Via Gramsci - Lilly	Quinto
58		Viale Ariosto	San Lorenzo
59		Via degli Scarpettini	Querceto
60		Via Viviani	Querceto
61		Via del Torrente	Colonnata
62		Via Battisti	Querceto
63		Via del Prato	Padule
64		Via Majorana	Osmannoro
65		Via Righi	Osmannoro
66		Via del Ponte a Quaracchi	Osmannoro

Scheda: **1** ***Nome:*** **Piazza Galvani**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area oggetto di trasformazione è occupata prevalentemente da un edificio ENEL e da proprietà FFSS, in particolare l'ex scalo merci tra la via del Trebbio e la ferrovia; nella parte ovest del comparto sono situati edifici produttivi parzialmente inutilizzati. La piazza della stazione e le sue diramazioni necessitano di una riqualificazione complessiva, che può dare risposta anche alle esigenze di spazi di sosta rilevate per l'area urbana ad ovest del centro storico.

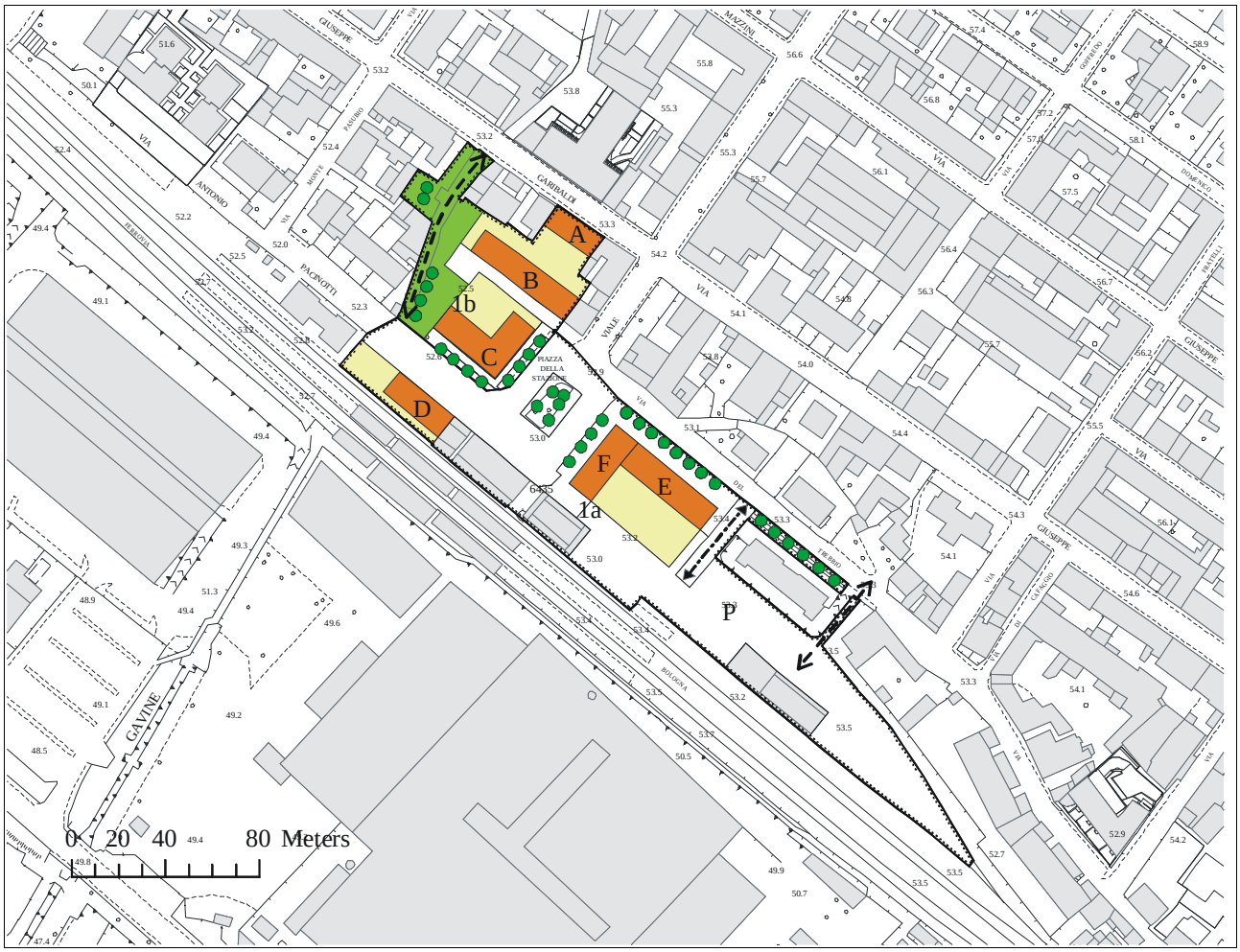
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac PR.73 - F.19
- sottozona Ac
- sottozona Ff per attrezzature ferroviarie
- attrezzatura collettiva AC.13
- verde di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua, viabilità esistente e parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione complessiva dell'area della Stazione FF.SS. Realizzazione di nuovi edifici residenziali e destinati ad attività produttive diffuse. Progetto urbano complesso con ridefinizione dei fronti della piazza della stazione e delle vie contermini. Realizzazione di un parcheggio pubblico interrato e di superficie a servizio della stazione e dell'area circostante. Sistemazione complessiva degli spazi pubblici e in particolare della parte iniziale del sistema di spazi e percorsi previsto lungo il torrente Gavine.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 1a Piano attuativo - 1b Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti.

Edifici
(1a)
(D) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo via Pacinotti, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 750 mq; Altezza massima: 7,50 m; Tipologia: linea.
La progettazione del nuovo edificio e del suo intorno deve prevedere la soluzione del collegamento ciclopedonale di attraversamento dei binari, previsto dal Sistema delle qualità.
(E) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo via del Trebbio, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 1.550 mq; Altezza massima: 10 m; Collocazione in aderenza all'edificio da realizzare indicato con la lettera F ; Tipologia: linea
(F) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo il lato sud-est della piazza della Stazione, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore 1.200 mq;Altezza massima: 10 m;Tipologia: linea; Collocazione in aderenza all'edificio da realizzare indicato con la lettera E.

(1b)
(A) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo via Garibaldi, nel rispetto dei seguenti parametri: - SUL non superiore a 850 mq - Altezza massima: 10 m - Allineamento vincolante e collocazione in aderenza con gli edifici esistenti lungo via Garibaldi - Tipologia: linea o schiera
(B) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri: - SUL non superiore a 1.200 mq - Altezza massima: 7,50 m - sviluppo ortogonale a via Ferraris, collocazione in aderenza all'edificio d'angolo prospiciente la piazza della Stazione - Tipologia: linea o schiera
(C) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri: - SUL non superiore a 1.700 mq - Altezza massima: 10 m - sviluppo dell'edificio lungo piazza della Stazione e via Pacinotti - Tipologia: linea

Spazi pubblici
(1a)
- Riqualificazione dei sottopassi esistenti, con abbattimento delle barriere architettoniche.
- Sistemazione della piazza della Stazione, con riqualificazione dell'arredo urbano e degli spazi verdi.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via del Trebbio. Il parcheggio rientra, per una superficie non inferiore a 1850 mq, tra le opere previste nell'intesa di cui all'art.81, D.P.R. 616/1977 per il "Quadruplicamento linea ferroviaria Fi - Prato, tratto Fi - Castello e sistemazione impianti di Castello" approvato con la D.G.R.T. n. 4260 del 16.04.1984.
La realizzazione di tale parcheggio, a totale carico di FS, può anticipare l'attuazione del piano, adeguando il progetto approvato per renderlo compatibile con le prescrizioni della scheda.
- Realizzazione di un collegamento pedonale con via del Trebbio.

(1b)
Realizzazione, lungo il torrente Gavine, di un'area a verde per una superficie non inferiore a 1.000 mq, comprensiva di un percorso pedonale tra via Pacinotti e via Garibaldi.

Utilizzazioni:

(1a):
- Attività produttive a carattere diffuso, (a, b, e, f, i, h, J) per non più di 2.750 mq. - Attività ferroviarie, per la parte rimanente, per non più di 750 mq, da collocare nell'edificio D.
(1b):
- Residenza, per non più di 1.250 mq.
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, h, i, J) , per non più di 2.500 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1250
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	6000
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	7250

Superficie territoriale stimata:	19012

Spazi Pubblici

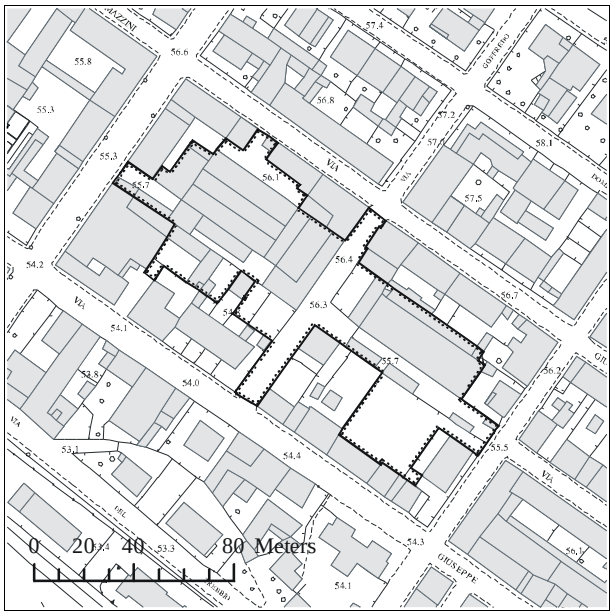
Verde:	1000
Parcheggi:	4500
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: I nuovi edifici ed i manufatti dovranno essere mantenuti a 10 metri dal Fosso di Gavine interrato. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque".

Scheda: **2** ***Nome:*** **Via Mazzini - via Cairoli**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Isolato di impianto storico situato in un tessuto urbano consolidato a maglia viaria regolare, derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto. E' caratterizzato da una commistione di edifici e di funzioni residenziale e produttiva, quest'ultima in parte dismessa. L'isolato è ripartito in quattro parti uguali, secondo il disegno originario della maglia urbana storica circostante.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac PR.8 - F.19 (porzione)
- sottozona Ac PR.12 - F.19 (porzione)
- sottozona Ac PR.13 - F.19 (porzione)
- sottozona Ac PR.14 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

La posizione centrale e le caratteristiche edilizie dell'isolato suggeriscono l'opportunità di una ristrutturazione urbanistica complessiva, con interventi di sostituzione delle parti non residenziali. La valorizzazione delle due strade interne restituite alla fruizione pubblica può costituire l'elemento ordinatore del recupero. Ricomposizione del tessuto urbano secondo il disegno della maglia urbana storica, con interventi di sostituzione degli edifici produttivi con altri di tipo residenziale. Recupero alla fruizione pubblica di un sistema di strade e spazi aperti in un'area strategica posta tra la stazione e il centro. Realizzazione di parcheggi prevalentemente a servizio dell'isolato, con una quota disponibile anche per soddisfare il fabbisogno delle aree vicine.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 2a-2b-2c-2d-2e-2f-2g Progetti unitari

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in 7 Subambiti.

(2a) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 275 mq; Altezza massima: 7,50 m; Allineamento vincolante e collocazione in aderenza agli edifici esistenti lungo la viabilità di progetto; Tipologia: linea o schiera. Da attuare contestualmente o successivamente al Sub-ambito 2c.

(2b) Nuova edificazione, lungo via Mazzini, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 400 mq; Altezza massima: 7,50 m; Allineamento vincolante e collocazione in aderenza agli edifici esistenti lungo la viabilità interna da realizzare; Tipologia: linea o schiera. Da attuare contestualmente o successivamente al Sub-ambito 2f.

(2c) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 700 mq; Altezza massima: 10 m. Allineamento vincolante con l'edificio esistente e con quello da realizzare (2f); Tipologia: linea.

(2d) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 900 mq; Altezza massima: 7,50 m; Allineamento vincolante sulla viabilità di progetto;
Tipologia: linea o schiera.
Altre indicazioni
- Realizzazione di un parcheggio ad uso condominiale volto a soddisfare la domanda di Residenza dell'Utoe per non meno di 60 posti, in aggiunta agli standard minimi di legge.
- Costituzione di servitù di uso pubblico sulla viabilità di progetto.

(2e) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto , nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 225 mq; Altezza massima: 7,50 m, Allineamento vincolante e collocazione in aderenza agli edifici esistenti lungo il prolungamento della viabilità di progetto; Tipologia: linea o schiera.

(2f) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri: SUL non superiore a 800 mq; Altezza massima: 7,50 m; Allineamento vincolante con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (2c) e collocazione in aderenza agli edifici esistenti; Tipologia: linea o schiera.

(2g) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme Generali del R.U. E' ammessa la ristrutturazione edilizia con le seguenti ulteriori precisazioni: SUL non superiore alla SUL esistente documentata (esclusa dal dimensionamento dell'Ambito); altezza massima 7,50 m in caso di demolizione/ricostruzione; allineamento alla viabilità di progetto; utilizzazione residenziale.
Altre indicazioni
Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla realizzazione e cessione della viabilità di progetto ricompresa nel Subambito.

Utilizzazioni:

- Residenza, per non più di 3.300 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (990 mq).

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	3300
di cui Residenza sociale:	*990*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	3300

Superficie territoriale stimata:	7955

Spazi Pubblici

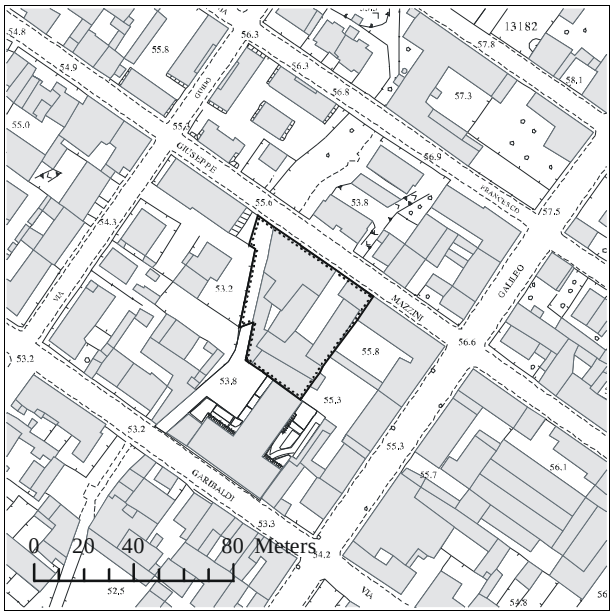
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **3** ***Nome:*** **Via Mazzini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento ricade in un tessuto urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale e produttiva. L'isolato è attraversato dal torrente Gavine, il cui sedime costituisce un elemento ordinatore per la realizzazione di un insieme di percorsi, aree verdi e spazi pubblici connessi al sistema delle qualità.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db
- verde di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ricomposizione di un tessuto edilizio ordinato, coerente con l'area urbana circostante, secondo un disegno unitario degli edifici e degli spazi pubblici. Sistemazione di un percorso pubblico lungo il corso del Gavine.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento dell'edificio esistente lungo via Mazzini. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art.33 e all'Appendice 2 delle Norme generali del R.U.
Demolizione degli altri edifici esistenti.

(B) Nuova edificazione, lungo via Mazzini, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 900 mq;
- Altezza massima: 10 m;
- Tipologia: linea;
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza con gli edifici esistenti.

(C) Nuova edificazione, con sviluppo ortogonale a via Mazzini, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.100 mq
- Altezza massima: 10 m
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di uno spazio pubblico costituito da una piazzetta pedonale parzialmente alberata e da un percorso pedonale lungo il tratto coperto del torrente Gavine, non computato nello standard del verde.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2000
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2000

Superficie territoriale stimata:	2159

Spazi Pubblici

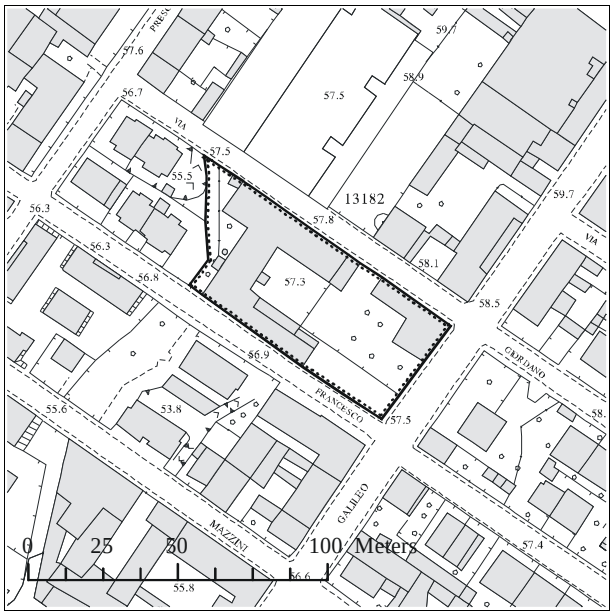
Verde:	550
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: I nuovi edifici ed i manufatti dovranno essere mantenuti a 10 metri dal Fosso di Gavine interrato. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **4** ***Nome:*** **Via Guerrazzi**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Isolato costituito da edifici residenziali e produttivi situato in un tessuto urbano consolidato a maglia viaria regolare, derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto, connotato paesaggisticamente da una ciminiera di valore testimoniale. Unico edificio di interesse storico è l'unità edilizia residenziale all'incrocio tra via Bruno e via Galilei. L'area è attraversata dal torrente Gavine intubato.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bc PR.11 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione urbanistica dell'isolato, con realizzazione di un nuovo tessuto urbano coerente con il contesto e realizzazione di nuovi spazi pubblici connessi al sistema di piazze e percorsi da prevedere lungo il torrente Gavine.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Conservazione della ciminiera.
(A) Mantenimento dell'edificio esistente lungo via Bruno e viale Ferraris. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art.33 e all'Appendice 2 delle Norme generali del R.U.
Demolizione degli altri edifici esistenti.

(B) Nuova edificazione, lungo via Bruno, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 200 mq.
- Altezza massima: 7,50m.
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza all'edificio esistente da mantenere.
- Tipologia: linea

(C) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.300 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Collocazione ortogonale a via Guerrazzi.
- Tipologia: linea

(D) Nuova edificazione, lungo via Guerrazzi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 200 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza agli edifici da realizzare indicati con le lettere (C e E).

(E) Nuova edificazione, lungo via Ferraris, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 800 mq.
- Altezza massima: 10 m,
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza all'edificio esistente da mantenere.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area a verde, parzialmente sistemata a piazzetta pedonale, sul lato dell'area che affaccia sul tratto coperto del torrente Gavine.
- Realizzazione di un percorso pedonale lungo il tratto coperto del torrente Gavine.
- Realizzazione di parcheggi pubblici lungo le vie Guerrazzi e Bruno.

Utilizzazioni:

- Residenza sociale per 1.000 mq.
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, h, i, j) per non più di 300 mq.
- Attrezzature private di interesse collettivo per non meno di 200 mq..

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2000
di cui Residenza sociale:	*1000*
Att. prod. a carattere diffuso:	300
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	200
Superficie utile lorda totale:	2500

Superficie territoriale stimata:	3367

Spazi Pubblici

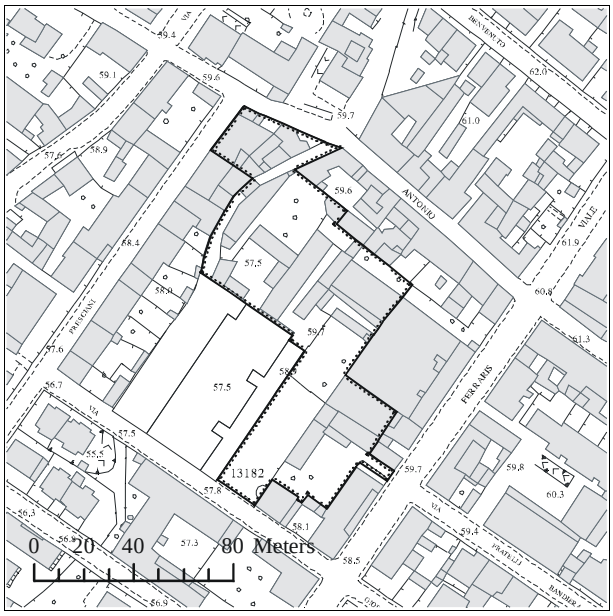
Verde:	900
Parcheggi:	100
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: I nuovi edifici ed i manufatti dovranno essere mantenuti a 10 metri dal Fosso di Gavine interrato. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **5** ***Nome:*** **Via Bruno**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata all'interno di un tessuto urbano consolidato derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto. La commistione di insediamenti residenziali e produttivi riduce la qualità urbana complessiva. L'area di intervento è attraversata dal percorso del torrente Gavine, il cui sedime costituisce un elemento da valorizzare con un percorso ciclopedonale e da un sistema di piazzette e di aree verdi. All'interno degli edifici produttivi sono in esercizio una decina di attività.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac PR.10/a - F.19 (porzione)
- sottozona Ac
- sottozona Db
- attrezzatura collettiva AC.51
- parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione urbanistica dell'isolato, con realizzazione di un nuovo tessuto urbano coerente con il contesto e realizzazione di nuovi spazi pubblici connessi al sistema di piazze e percorsi da prevedere lungo il torrente Gavine.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 5a Progetto unitario - 5b Progetto unitario - 5c Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in 3 Subambiti.

Edifici
Demolizione degli edifici esistenti.
(5a) Nuova edificazione lungo via Presciani, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 600 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Presciani.
- Tipologia: schiera

Spazi pubblici:
- Realizzazione di aree verdi (per non meno di 120 mq), collegate tra loro da un sistema di percorsi pedonali, di cui uno lungo il tratto coperto del torrente Gavine, non computato come standard.

(5b) Nuova edificazione, con progetto unitario, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 900 mq.
- Altezza massima: 7,50 m;
- Allineamento prevalente: ortogonale a via Ferraris.
- Affaccio principale: lungo la viabilità di progetto.
- Tipologia: linea o schiera

Spazi pubblici:
- Realizzazione di parcheggi (per non meno di 540 mq) e di un tratto viabilità di progetto.
- Realizzazione di aree verdi (per non meno di 1.490 mq) collegate tra loro da un sistema di percorsi pedonali, di cui uno lungo il tratto coperto del torrente Gavine non computato come standard.

(5c) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto nel rispetto dei seguenti parametri:
(A) Edificio
- SUL non superiore a 950 mq.
- Altezza massima: 7,50/10 m.
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza con gli edifici esistenti lungo via Bruno; sviluppo ortogonale a via Bruno.
- Tipologia: linea

(B) Edificio
- SUL non superiore a 250 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza con gli edifici esistenti.
- Tipologia: schiera
- L'area privata compresa tra l'edificio e il percorso pedonale, prospicente il parcheggio di progetto, non dovrà essere recintata e dovrà essere sistemata come marciapiede.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di parcheggi (per non meno di 410 mq) e di un tratto viabilità di progetto, che collega l'Ambito al viale Ferraris.
- Realizzazione di aree verdi (per non meno di 190 mq) collegate tra loro da un sistema di percorsi pedonali, di cui uno lungo il tratto coperto del torrente Gavine, non computato come standard.
- L'accesso all'edificio B dovrà avvenire attraverso un varco nel Verde adiacente il lotto e la viabilità di progetto sul prolungamento di via F.lli Bandiera. Il varco, da individuare con il progetto non deve essere computato per non più di 25 mq., nello standard del verde.

Utilizzazioni:

- Residenza, per non più di 2.500 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (750 mq).
- Attrezzature private di interesse collettivo per non meno di 200 mq, da localizzare nel Subambito 5c.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2500
di cui Residenza sociale:	*750*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	200
Superficie utile lorda totale:	2700

Superficie territoriale stimata:	7046

Spazi Pubblici

Verde:	1800
Parcheggi:	950
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: I nuovi edifici ed i manufatti dovranno essere mantenuti a 10 metri dal Fosso di Gavine interrato. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **6** ***Nome:*** **Via Donatello**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3-7 ***UTOE:*** Centro

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto libero da edificazione all'interno di un tessuto urbano consolidato. Per la sua articolazione l'area si presta ad un completamento dell'edificato su via Donatello.

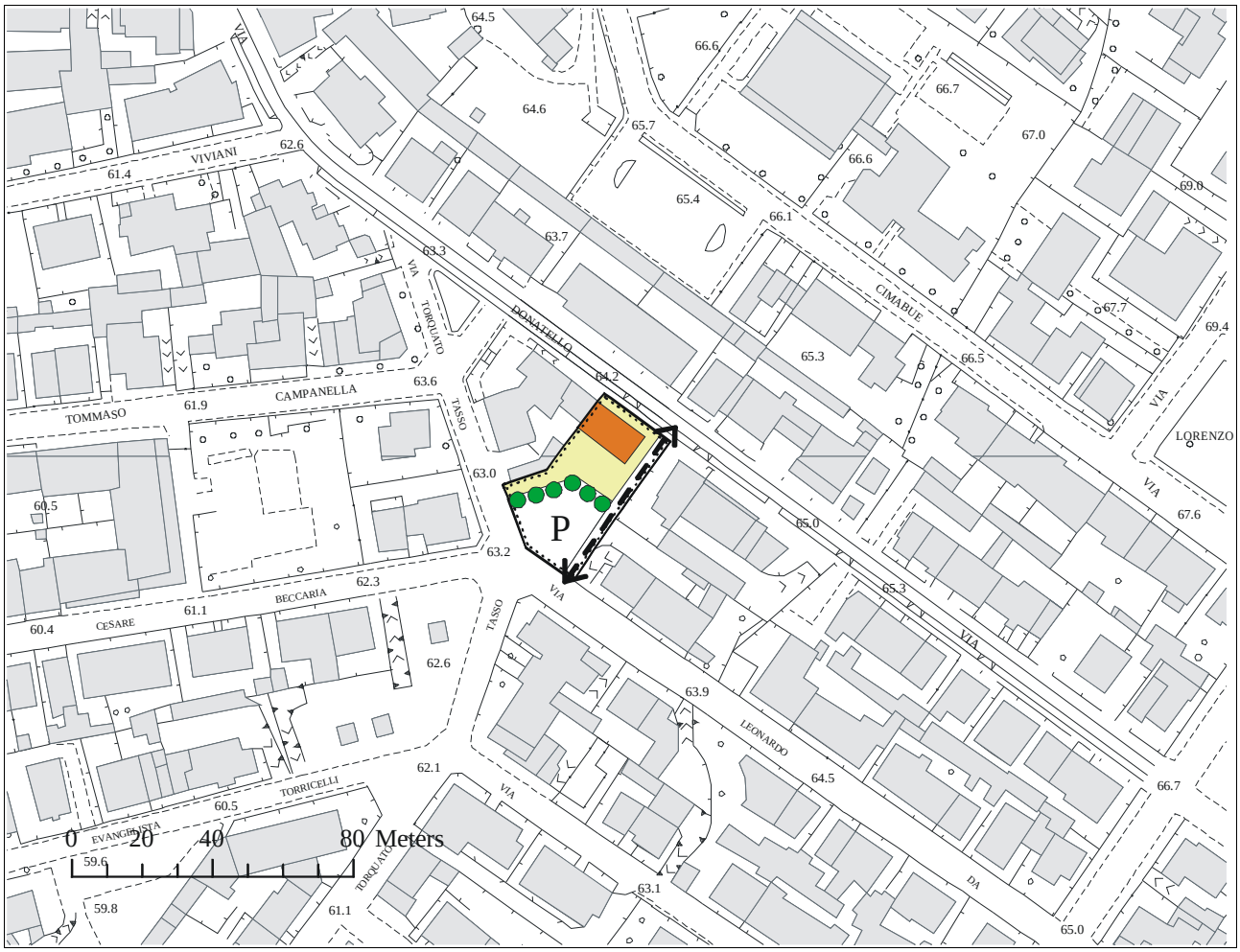
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bc CE.9 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto urbano con una nuova unità edilizia residenziale e realizzazione di un parcheggio e di una piazzetta di interesse locale.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 300 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Donatello.
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Tasso e via Leonardo Da Vinci, con sistemazione perimetrale a verde alberato e di un collegamento pedonale tra via Donatello e via Leonardo da Vinci.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	300
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	300

Superficie territoriale stimata:	1198

Spazi Pubblici

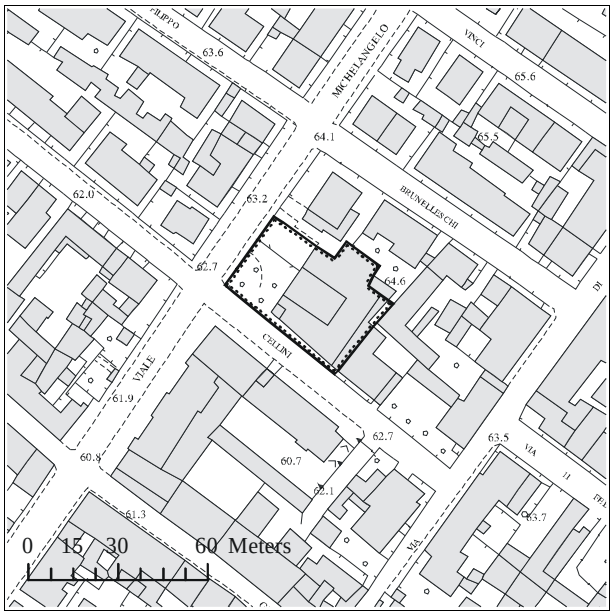
Verde:	0
Parcheggi:	450
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **7** ***Nome:*** **Via Michelangelo**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è occupata parzialmente da un edificio produttivo ed è situata in un tessuto urbano consolidato derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto.

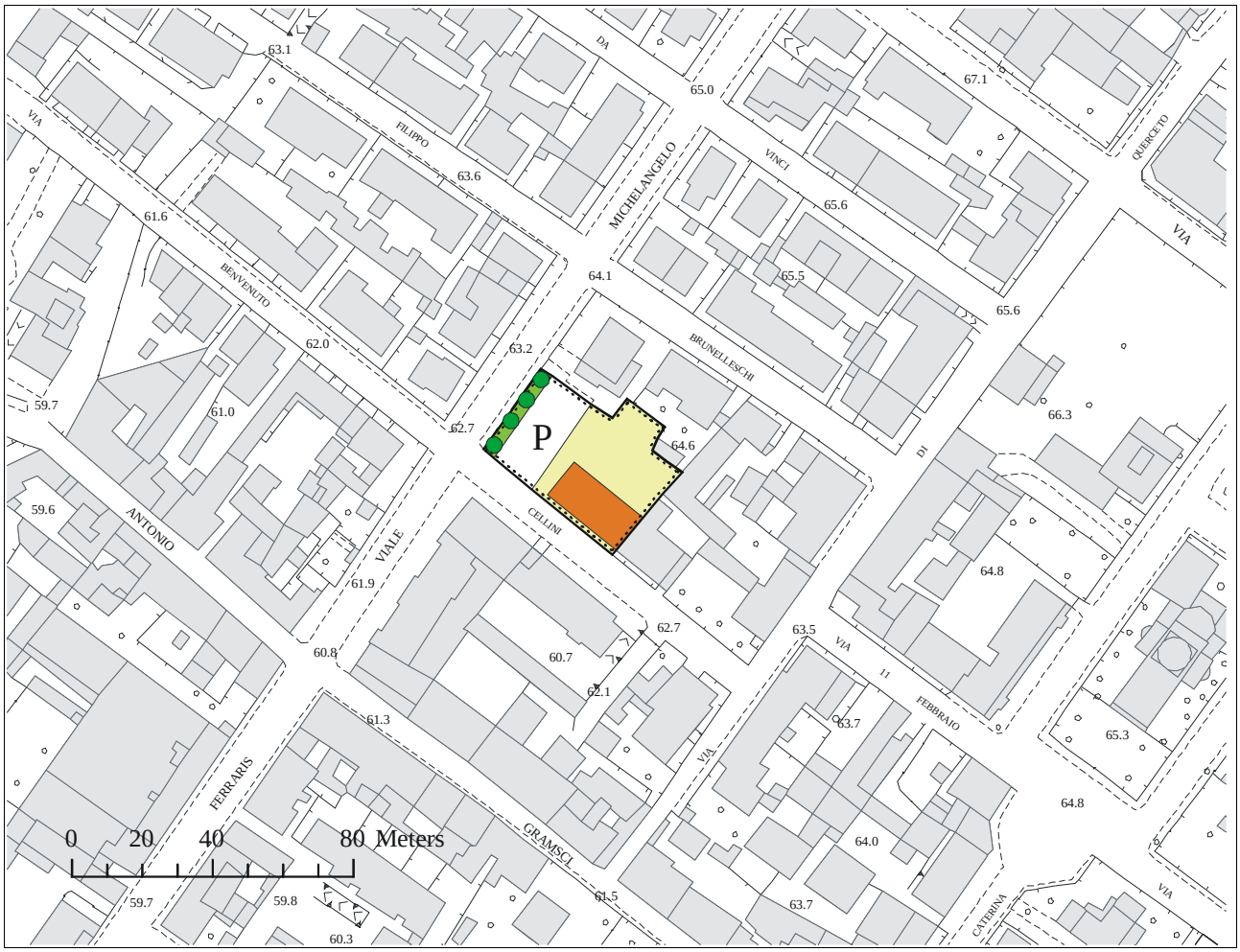
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Il lato dell'isolato su via Cellini necessita di un intervento di ricomposizione con tipologie edilizie residenziali più coerenti con il contesto. Sostituzione di un edificio produttivo con uno residenziale più congruo con il tessuto edilizio, a completamento dell'isolato. Realizzazione di uno spazio pubblico da destinare a parcheggio.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Demolizione dell'edificio produttivo e nuova edificazione, in aderenza all'edificio esistente lungo via Cellini, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 900 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Allineamento vincolante con l'edificio esistente lungo via Cellini.
- Tipologia: linea o schiera

Spazi pubblici
- Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Michelangelo, con alberatura lungo il margine stradale.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	900
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	900

Superficie territoriale stimata:	1532

Spazi Pubblici

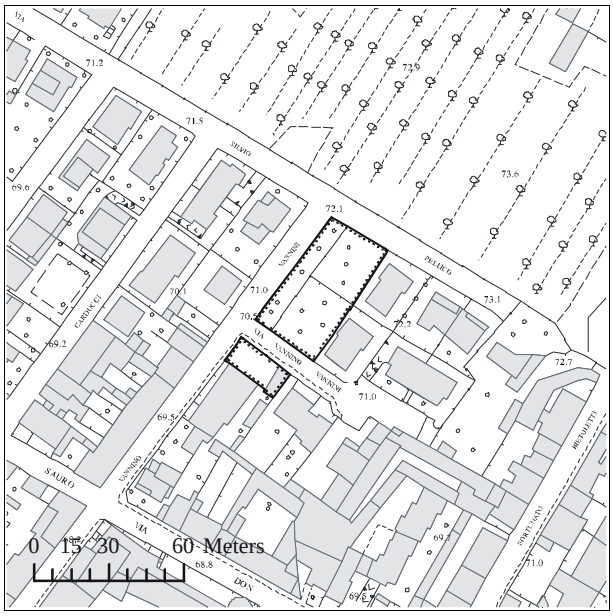
Verde:	0
Parcheggi:	400
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **8** ***Nome:*** **Via Vannini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area prevalentemente non edificata, situata in un tessuto urbano recente consolidato con carattere prevalentemente residenziale.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ba lotto 34 - F.19
- sottozona Bb lotto 67 - F.19
- parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto urbano con realizzazione di un parcheggio.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 8a Progetto unitario - 8b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione in due Subambiti.

Edifici
(8a)
(A) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 290 mq.
- Altezza massima 7,50 m.
- Allineamento vincolante con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (8c).
- Tipologia: villino

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 290 mq.
- Altezza massima 7,50 m.
- Allineamento vincolante con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (8b).
- Tipologia: villino

Spazi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Vannini.

(8b) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 170 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante e collocazione in aderenza con gli edifici esistenti lungo via Vannini.
- Tipologia: schiera

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	750
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	750

Superficie territoriale stimata:	1729

Spazi Pubblici

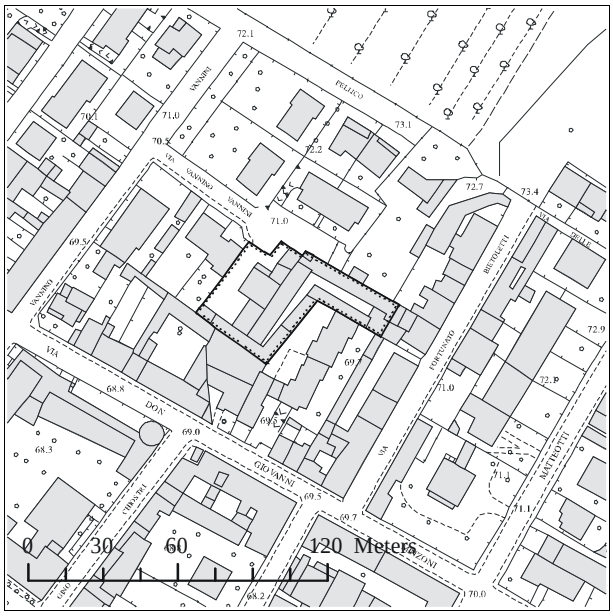
Verde:	0
Parcheggi:	350
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **9** ***Nome:*** **Via Vannini - via Bietoletti**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è occupata da edifici produttivi inseriti in un tessuto urbano consolidato, prevalentemente a carattere residenziale. Lo sviluppo della parte interna dell'isolato ha generato un tessuto incoerente e disomogeneo, di scarsa qualità complessiva.

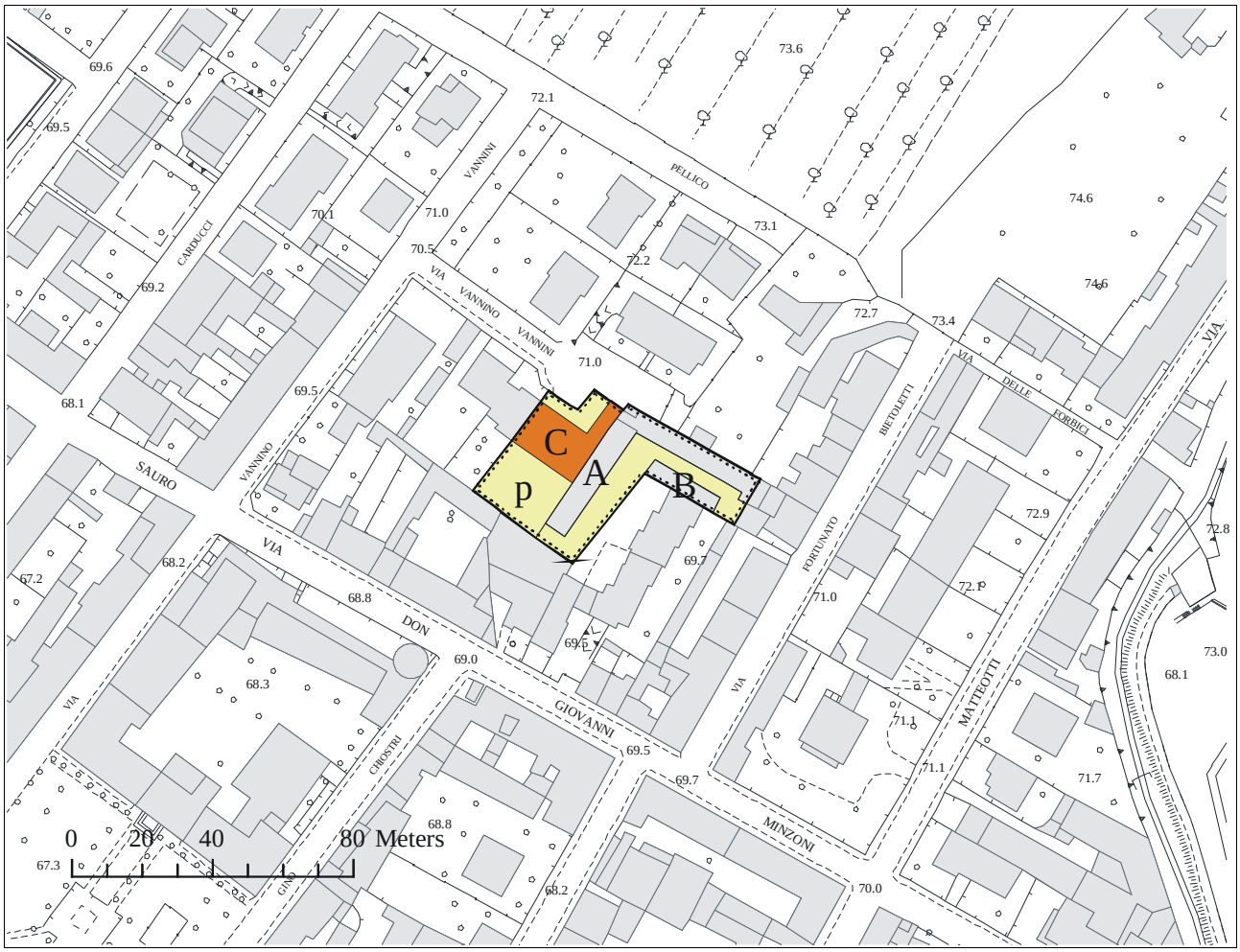
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ba PR.70 - F.19 (porzione)

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Razionalizzazione del tessuto urbano attraverso il recupero della fabbrica storica di ceramiche, la eliminazione degli edifici incongrui e la ricomposizione del fronte urbano prospicente il parcheggio di via Vannini.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Demolizioni e recuperi.
Demolizione di unità edilizie non residenziali e volumi accessori posti in aderenza all'edificio produttivo storico; recupero degli edifici principali e di alcuni annessi della fabbrica, limitatamente ai manufatti indicati nello schema delle trasformazioni. Ammesso il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale.

(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art.33 e all'Appendice 2 delle Norme generali del R.U, con le seguenti ulteriori precisazioni: mantenimento della sagoma esterna senza modifica dei prospetti finestrati.
(B) Mantenimento della SUL esistente; in alternativa, demolizione con possibilità di trasferimento della SUL nell'edificio A.

Nuova edificazione.
Nuovi edifici di tipo residenziale in sostituzione di alcuni manufatti demoliti. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno essere realizzati evidenziando le differenze tra il nuovo edificio e il preesistente, e dovranno integrarsi con il carattere della ex manifattura. La soluzione progettuale dovrà adeguatamente riqualificare i prospetti che affacciano sul fronte nord ovest (via Vannini), seguendo criteri di allineamento agli edifici preesistenti e di corretta giustapposizione con la manifattura esistente.

(C) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:.
SUL non superiore a: 550 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Costruzione in aderenza con le schiere confinanti, allineamento lungo il filo degli edifici presistenti e del parcheggio.
- Possibilità di unione del nuovo edificio con la manifattura e riorganizzaione distributiva complessiva.
- Possibilità di altezze sfalsate (inferiori per il nuovo edificio) in modo da diversificare il nuovo intervento.
- Razionalizzazione del parcheggio esistente con interventi di risagomatura, sistemazione unitaria degli spazi aperti, eventualmente con alberature e aree verdi di arredo.

Altre indicazioni:
- Cessione al Comune della viabilità esistente di cui alla particella catastale 740 del Fg. 32.

Utilizzazioni:

(A) Tutte le destinazioni ammesse dalle norme generali del RU;
(B) In caso di mantenimento dell'edificio non è ammessa la residenza, se non per locali pertinenziali;
(C) Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	550
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	550

Superficie territoriale stimata:	1943

Spazi Pubblici

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

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **10** ***Nome:*** **Via Gramsci**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è costituita dallo spazio interno dell'isolato che contiene il cinema Grotta. L'area era occupata, prima della costruzione del cinema, da un parco in stile eclettico di cui rimangono attualmente alcuni frammenti : la grotta, la torretta (in pessime condizioni), il muro perimetrale sormontato dal camminamento, alcuni alberi e l'altissima palma, piantata probabilmente nella prima metà dell'ottocento.

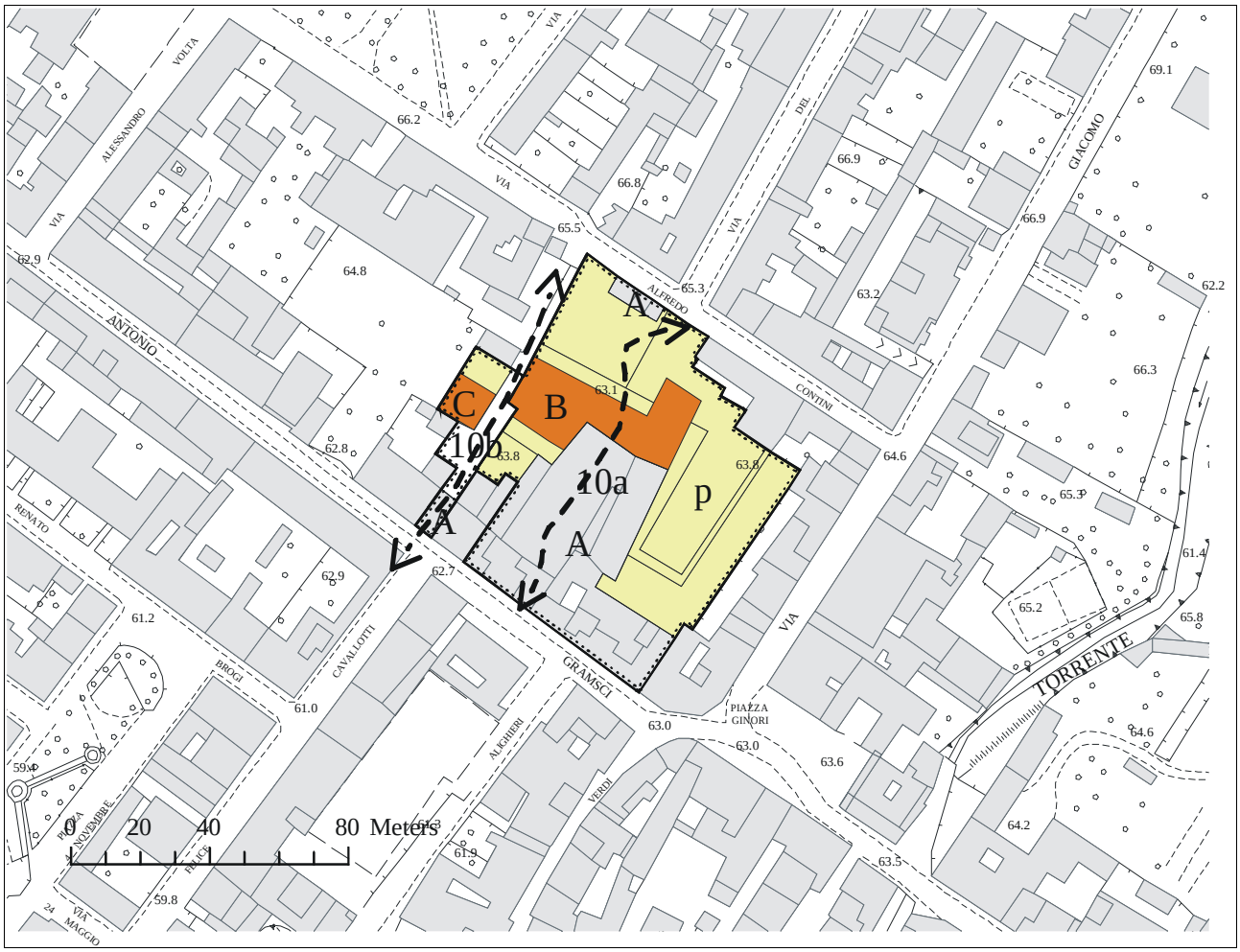
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac PR.36 - F.19
- sottozona Ac
- attrezzatura collettiva AC.36

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione e razionalizzazione dell'area, con ristrutturazione di parte del complesso per lo spettacolo, realizzazione di un parcheggio privato, sistemazione di una parte dell'area ad uso pubblico, apertura di un collegamento pedonale tra via Gramsci e via Contini.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 10a Piano attuativo - 10b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in 2 Subambiti.

(10a)
Edifici
(A) Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 33 e all'Appendice 2 delle Norme Generali del R.U.;

(B) Nuova edificazione, in adiacenza all'edificio del cinema, comprendendo l'ex fabbrica di ceramiche, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.500 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Ampliamento dell'edificio del cinema per una SUL massima di 200 mq
- Riqualificazione edilizia del fronte interno mediante introduzione di un nuovo edificio addossato ai volumi esistenti del cinema.

Sistemazioni esterne:
- Mantenimento della palma esistente;
- Sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali a giardino (in prossimità della grotta) e parcheggi pertinenziali e di relazione, a raso ed eventualmente interrati, con accesso da via Contini, per i quali dovrà essere prevista una sitemazione adeguata all'utilizzo ammesso di "arena estiva".
- Realizzazione di un collegamento pedonale di uso pubblico, attraverso il cinema e gli spazi scoperti pertinenziali, tra via Gramsci e via Contini.

(10b)
Edifici
(C) Ristrutturazione dell'edificio produttivo fino a demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione da produttivo a residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 200 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un passaggio pedonale al piano terra dell'edificio (A) del Subambito 10b lungo via Gramsci sul prolungamento di via Cavallotti fino a via Contini.

Utilizzazioni:

Edifici esistenti:vedi Appendice 2.
Edifici di nuova realizzazione:
(B) Attività ricettive limitatamente a residence (tipo f4), pubblici esercizi.
(C) Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	200
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	1500
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	200
Superficie utile lorda totale:	1900

Superficie territoriale stimata:	7230

Spazi Pubblici

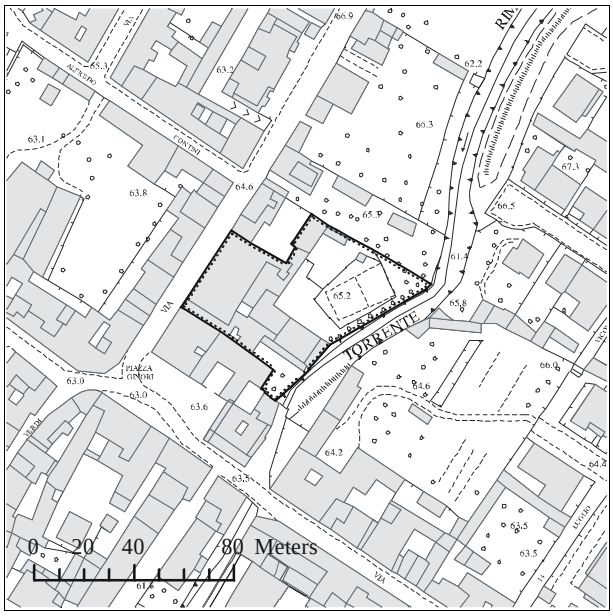
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **11** ***Nome:*** **Via Matteotti**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è costituita dallo spazio interno dell'isolato compreso tra via Matteotti, piazza Ginori e il torrente Rimaggio. L'area è attualmente edificata sui lati della piazza e della strada, mentre è sistemata a spazi aperti, verde e campetto sportivo nel lato prospiciente il torrente. L'edificio principale è utilizzato da attrezzature collettive. Lo spazio interno del complesso è delimitato, su due lati, da edifici e sugli altri due da un giardino e dal muro d'origine del torrente Rimaggio fiancheggiato da un filare di tigli. Il piano di calpestio è più alto del letto del torrente di circa tre metri; ci si può quindi affacciare sull'alveo come da una terrazza. Questa apertura sul torrente costituisce il maggior pregio dell'area.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac
- attrezzatura collettiva AC.37

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione di parte dell'isolato, con ricostruzione di un edificio di civile abitazione e sistemazione a verde pubblico e condominiale dell'area pertinenziale interna. Realizzazione di un passaggio pedonale tra via Matteotti e il torrente Rimaggio secondo il sistema delle qualità.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di un edificio con affaccio su via Matteotti, nel rispetto dei seguenti parametri:
(A) Nuova edificazione lungo via Matteotti
- Altezza massima: 10 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti adiacenti lungo via Matteotti.
- realizzazione di un collegamento pedonale, con servitù di uso pubblico, tra via Matteotti e l'area verde da realizzare lungo il Rimaggio.
- Tipologia: edificio in linea rigirante attorno ad un chiostro interno.

(B) Nuova edificazione in aderenza ad edificio esistente
- Altezza massima: 4 metri, profondità 1 cellula strutturale eventualmente con portico addossato

(C) Sostituzione degli annessi posti al margine nord dell'Ambito e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza massima: 4 m.
- Collocazione in adiacenza al confine dell'ambito.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde in fregio al Torrente Rimaggio, collegata con la rete ciclopedonale prevista dal regolamento urbanistico attraverso una passerella pedonale sul Rimaggio, o opera analoga, tenuto conto delle verifiche di natura idraulica.

Altre indicazioni:
Contestualmente alla realizzazione dell'intervento dovrà essere realizzata una nuova attrezzatura collettiva, equivalente a quella da dismettere, da ricollocare in idoneo ambito del territorio comunale.

Utilizzazioni:

Residenza per non più di 2.500 mq, di cui residenza sociale per non meno del 40% (1.000 mq)
Attività produttive a carattere diffuso.
Attività pubbliche e di interesse collettivo.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2500
di cui Residenza sociale:	*1000*
Att. prod. a carattere diffuso:	1000
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	3500

Superficie territoriale stimata:	3456

Spazi Pubblici

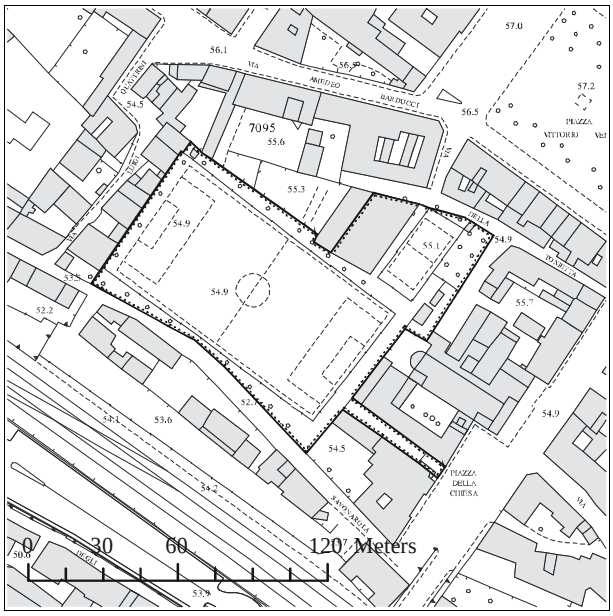
Verde:	900
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **12** ***Nome:*** **Piazza della Chiesa**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento, compresa tra la Pieve di San Martino, via Barducci e via Savonarola, è occupata prevalentemente da attrezzature di pertinenza del complesso religioso.
Lo spazio oggetto di trasformazione, nascosto dai muri e dalle schiere edilizie, si colloca alle spalle della chiesa di S. Martino e contiene un campo da calcio e altre attrezzature sportive.
Dall'interno si vedono, oltre all'abside della pieve e agli edifici perimetrali, la mole emergente del vicino palazzo comunale e un ampio profilo della montagna.
Dentro questo spazio ci si sente fuori della città stando nel suo centro, e persiste, per la presenza dei muri che abbracciano l'interno e si concludono in corrispondenza dell'abside, la sacralità del luogo.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa PP.25 - F.25

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione complessiva dell'area con realizzazione di due edifici residenziali e sistemazione degli spazi aperti di pertinenza della Pieve più coerenti con il contesto storico monumentale e con il Sistema delle qualità. Realizzazione di un giardino pubblico e di parcheggi pubblici su via della Tonietta.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 700 mq
- Altezza massima 7,50 m
- Tipologia: linea
- Larghezza del fronte pari alla larghezza del "chiostro".

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.100 mq
- Altezza massima: 7,50 m
- Tipologia: linea, schiera.

Sistemazioni esterne:
La sistemazione degli spazi aperti privati condominiali è indicativa e modificabile con il Piano attuativo.
Il progetto dovrà valutare i seguenti indirizzi:
- eventuale realizzazione di un "chiostro" formato da un porticato che delimita uno spazio rettangolare allineato con la pieve e la canonica;
- eventuale realizzazione di un giardino al centro dell'area verde, che tenga conto della vicinanza con l'abside della pieve;
- eventuale mantenimento dei percorsi principali di distribuzione indicati nello schema grafico;
- eventuale localizzazione dei campi da gioco per ragazzi e bambini in prossimità dell'accesso sud-ovest e in parte nell'area verde centrale.

Il progetto dovrà comunque:
- mantenere il canocchiale visivo dalla piazza della Chiesa verso il nucleo storico di via Quattrini;
- realizzare, sul perimetro dell'Ambito, piantumazione con alberature.

Spazi pubblici:
- realizzazione di un parcheggio lungo via della Tonietta;
- realizzazione di verde;
- realizzazione di viabilità e percorsi pedonali.

Utilizzazioni:

Residenza, di cui Residenza sociale per non meno di 600 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1800
di cui Residenza sociale:	*600*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1800

Superficie territoriale stimata:	9674

Spazi Pubblici

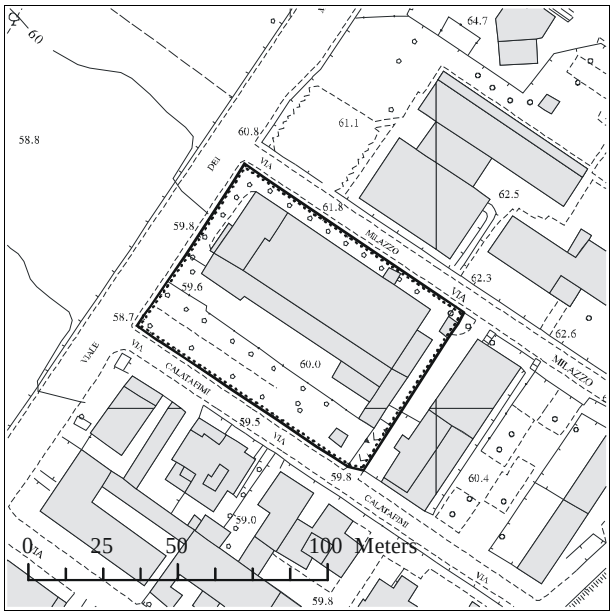
Verde:	650
Parcheggi:	150
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 13 **Nome:** **Via Calatafimi**

Tavola: 1 **Foglio:** 7-8-11 **UTOE:** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area attualmente occupata da un edificio produttivo dismesso, inserita in un tessuto urbano recente consolidato, con tipologie edilizie ad alta densità.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc CE.18 - F.25

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Sostituzione dell'edificio produttivo con edifici residenziali a completamento del tessuto urbano circostante.
Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici in prossimità della scuola.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti.
(A) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri
- SUL non superiore a 900 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Sviluppo lungo viale dei Mille, in allineamento con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (B) e ortogonale a via Calatafimi.
- Tipologia: linea

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 300 mq.
- Altezza massima: 7,50m.
- Sviluppo lungo viale dei Mille, in allineamento all'edificio da realizzare indicato con la lettera (A) e ortogonale a via Milazzo.

(C) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri
- SUL non superiore a 1.300mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Sviluppo lungo via Milazzo, in allineamento all'edificio da realizzare indicato con la lettera (B).
- Tipologia: linea

(D) Nuova edificazione., nel rispetto dei seguenti parametri
- SUL non superiore a 1.700 mq.
- Altezza massima: 13 m.
- Sviluppo lungo via Calatafimi, in allineamento all'edificio da realizzare indicato con la lettera (A).
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di parcheggi con alberature lungo le vie Milazzo, Calatafimi, e viale dei Mille. Gli accessi all'isolato sono da realizzare sulle vie Calatafimi e Milazzo, e la superficie prevista (circa 100 mq complessivi) non è computata come standard di parcheggio.
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto tra via Calatafimi e via Milazzo.

Altre indicazioni:
- Gli accessi carrabili all'area privata dovranno avvenire da via Milazzo e via Calatafimi.
- Realizzazione di un'area verde condominiale tra i nuovi edifici.

Utilizzazioni:

- Residenza, per non più di 3.600 mq, di cui Residenza sociale non meno del 30% (1.080 mq).
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, h, i, J), per non più di 600 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	3600
di cui Residenza sociale:	*1080*
Att. prod. a carattere diffuso:	600
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	4200

Superficie territoriale stimata:	5750

Spazi Pubblici

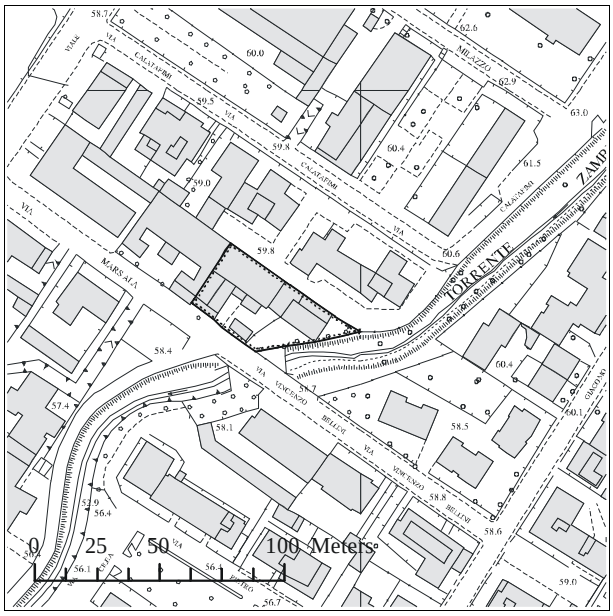
Verde:	610
Parcheggi:	1000
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **14** ***Nome:*** **Via Marsala**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 11 ***UTOE:*** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area localizzata in un lotto occupato da edifici e manufatti di tipo produttivo, al confine con il torrente Zambra e via Marsala. L'intorno è urbanizzato con edifici residenziali (di costruzione recente) ad alta densità. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici incongrui con il tessuto edilizio circostante.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Recupero dell'area per edilizia residenziale con realizzazione di un tratto di percorso pedonale lungo il torrente Zambra a completamento della rete pedonale prevista dal Sistema delle qualità.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Nuova edificazione :
- SUL non superiore a: 1.000 mq
- Altezza massima: 10 m
- Tipologia: schiera o linea

Allineamento obbligatorio lungo via Marsala in aderenza all'edificio di confine.

Spazi pubblici
- realizzazione di area a verde pubblico e sistemazione di un tratto di percorso lungo la sponda del torrente Zambra.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1000
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1000

Superficie territoriale stimata:	1407

Spazi Pubblici

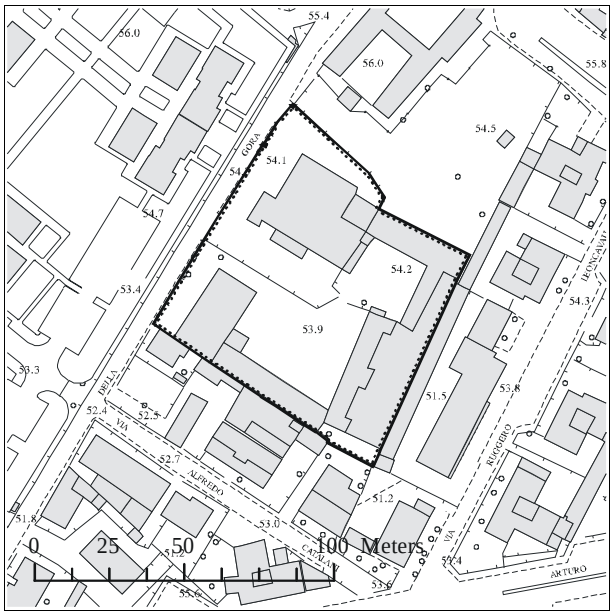
Verde:	300
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **15** ***Nome:*** **Via Gora**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 12 ***UTOE:*** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è occupata da edifici produttivi, anche di notevoli dimensioni, e da spazi interni pertinenziali, inseriti in un tessuto urbano in parte consolidato e in parte di recente attuazione, con carattere prevalentemente residenziale.

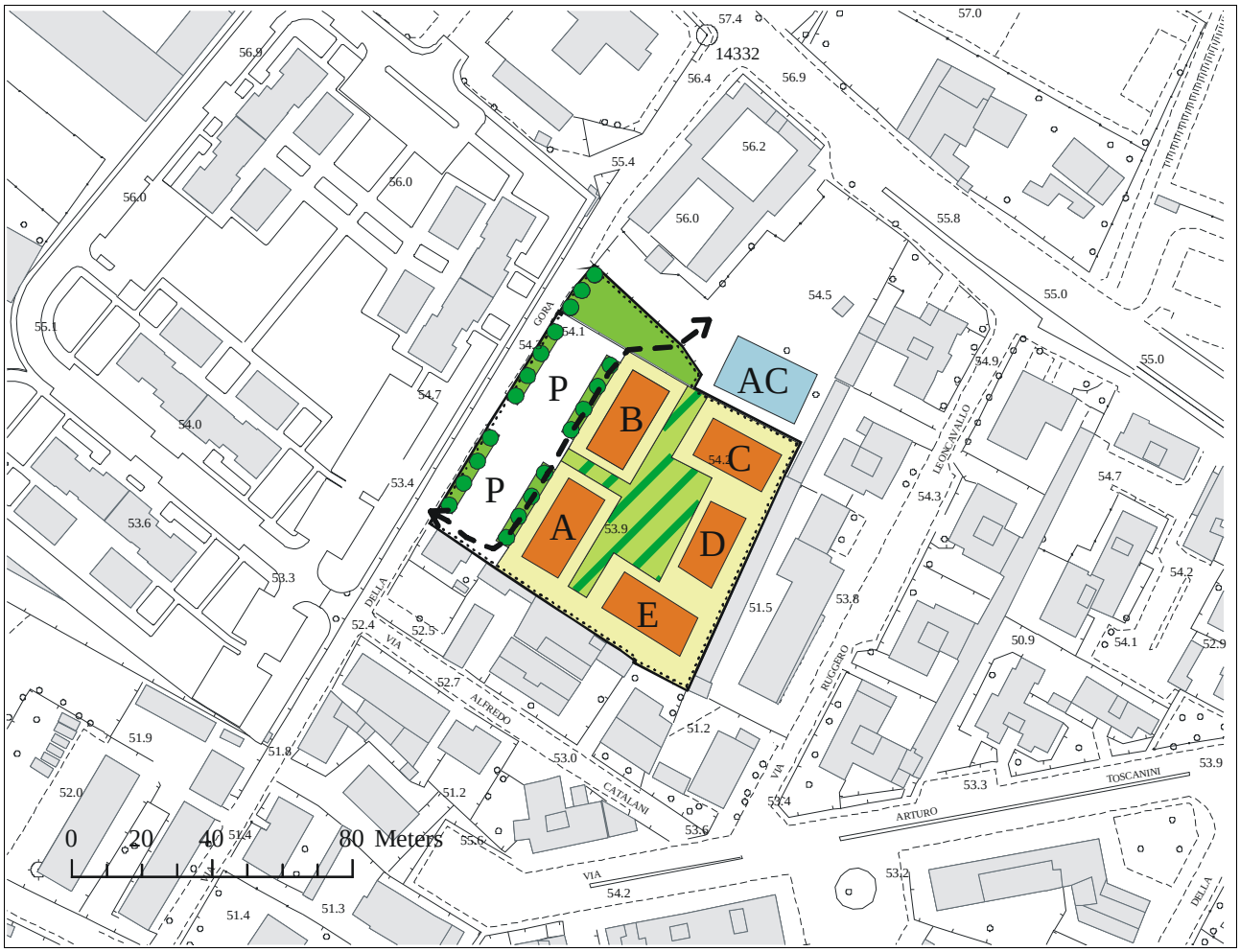
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ricomposizione di un tessuto edilizio coerente e ordinato, con carattere residenziale, e sistemazione di aree pubbiche per parcheggio, verde e attrezzature.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione complessiva:
Demolizione degli edifici esistenti, completamento del tessuto edilizio e realizzazione di un parcheggio pubblico e verde pubblico.

Edifici
(A) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.000 mq.
- Altezza massima: 13 m.
- Sviluppo lungo via Gora in allineamento con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (B).
-Tipologia: linea

(B) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.000 mq.
- Altezza massima: 13 m.
- Sviluppo lungo via Gora in allineamento con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (A).
-Tipologia: linea

(C) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.100 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Sviluppo ortogonale a via della Gora in allineamento con l'edificio da realizzare indicato con la lettera (B)
-Tipologia: linea

(D) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.100 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Sviluppo ortogonale in allineamento con gli edifici da realizzare indicati con le lettere (C) e (E).
-Tipologia: linea

(E) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.300 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Sviluppo in allineamento con gli edifici da realizzare indicati con le lettere (A) e (D).
-Tipologia: linea

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da via Gora.
- Realizzazione di spazi verdi e di percorsi ciclo-pedonali lungo le strade esistenti e sul verde da realizzare.

Altre indicazioni:
Realizzazione di una attrezzatura ludica polifunzionale per l'Attrezzatura Collettiva (AC) fuori dall'Ambito presso il confine nord.

Utilizzazioni:

- Residenza, per non più di 6.100 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (1.830 mq).
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, h, i, J), per non più di 1400 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	6100
di cui Residenza sociale:	*1830*
Att. prod. a carattere diffuso:	1400
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	7500

Superficie territoriale stimata:	6632

Spazi Pubblici

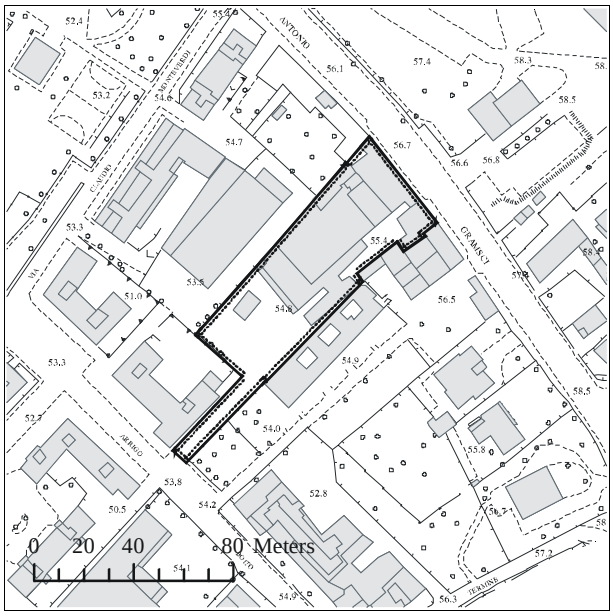
Verde:	850
Parcheggi:	1000
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **16** ***Nome:*** **Via Boito**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 12 ***UTOE:*** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è attualmente occupata da edifici di diverse tipologie, con prevalenza di attività produttive, in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, che determina un degrado formale specie nella connotazione dei fronti su via Gramsci.

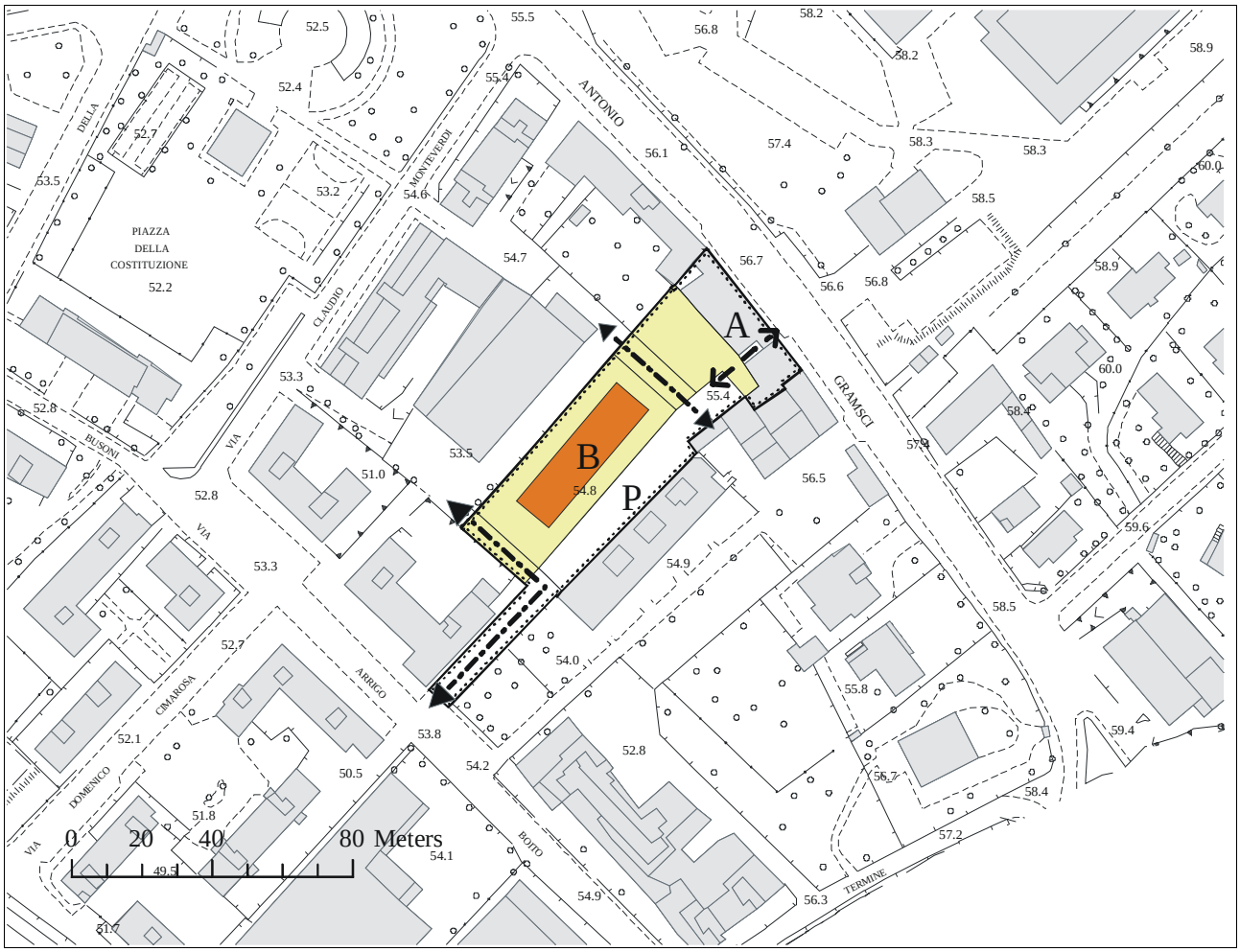
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione urbanistica complessiva dell'area, con realizzazione di nuova edilizia residenziale, di viabilità e parcheggi pubblici.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 33 e all'Appendice 2 delle Norme Generali del R.U.;.
Mantenimento dell'edificio esistente lungo via Gramsci, nel rispetto delle disposizioni specifiche dell'appendice 2, essendo ammessa la ristrutturazione edilizia delle parti non aventi interesse storico poste sul fronte interno. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare addizioni volumetriche per una SUL aggiuntiva non superiore a 200 mq.

(B) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.400 mq.
- Altezza massima: 10 m
- Tipologia: linea

Altre indicazioni:
- Possibilità di realizzazione di parcheggi ad uso condominiale volti a soddisfare la domanda di Residenza dell'Utoe, in aggiunta agli standard minimi di legge.
- Realizzazione di un percorso privato ad uso pubblico di collegamento dell'ambito con via Gramsci.
- Costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree necessarie a realizzare eventuali collegamenti viari con via Monteverdi.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto da via Boito.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la viabilità di progetto.

Utilizzazioni:

(A) Attività produttive a carattere diffuso limitatamente a: (a, b, e, f, f1, f2, f3, f4,g,i, h, J).
(B) Residenza, per non più di 1.400 mq

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1400
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	200
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1600

Superficie territoriale stimata:	3981

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	600
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **17** ***Nome:*** **Via Ragionieri**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 12 ***UTOE:*** Quinto

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di progetto prevalentemente non edificata, in aderenza ad una villa storica e ad un parcheggio pubblico, che presenta connotati di tessuto urbano non compiuto rispetto alla viabilità e all'area di sosta.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bb
- verde attrezzato VA.12

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Razionalizzazione dell'assetto dell'area, con completamento della viabilità e realizzazione di un parcheggio pubblico.
Demolizione di un edificio incongruo con realizzazione di un edificio residenziale.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Demolizione dell'edificio esistente e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 300 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Collocazione lungo la viabilità di progetto;
- Mantenimento a verde di pertinenza degli spazi rimanenti.
- Tipologia: schiera o linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di due tratti di viabilità di progetto, con accesso da via Ragionieri, in sostituzione della strada sterrata esistente e di collegamento al parcheggio pubblico esistente.
- Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico al termine della viabilità di progetto nel sedime dell'edificio da demolire.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	300
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	300

Superficie territoriale stimata:	2019

Spazi Pubblici

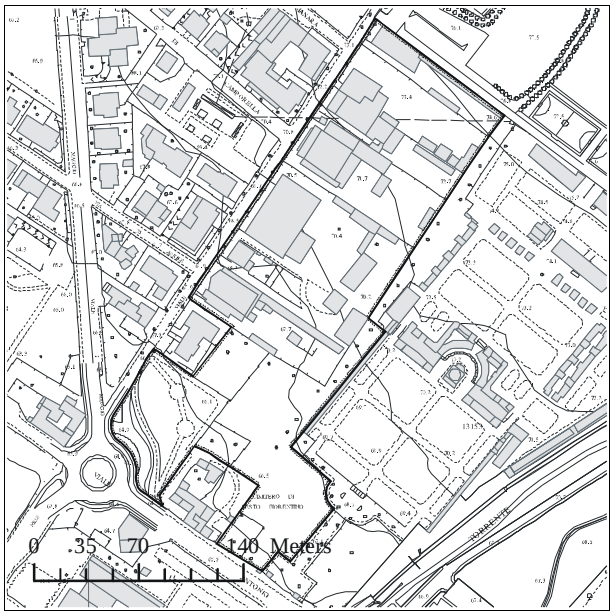
Verde:	0
Parcheggi:	150
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **18** ***Nome:*** **Via XX Settembre**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 8 ***UTOE:*** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di intervento caratterizzata da insediamenti di tipo produttivo, disposti ordinatamente lungo la strada principale. Il complesso è inserito in un contesto residenziale consolidato di sviluppo recente e confina con il lato est con il cimitero e con il lato sud con un verde pubblico. All'interno degli edifici produttivi sono in esercizio n.8 attività.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db
- attrezzatura pubblica AP.2
- verde attrezzato VA.1
- viabilità

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'intervento ha l'obiettivo di sostituire integralmente il tessuto produttivo esistente con un altro di tipo residenziale, ricostituendo un fronte urbano lungo via XX Settembre e due isolati conclusi, con la parte posteriore sistemata a verde pubblico ad integrazione dello spazio pubblico esistente. L'intervento consente altresì di offrire altre possibilità di accesso al cimitero e di sosta nell'area di parcheggio prevista più a nord, limitrofa all'area cimiteriale di recente edificazione.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 18a Piano attuativo - 18b Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti.
Demolizione degli edifici esistenti.

Edifici
(18a)
Nuova edificazione, lungo via XX Settembre, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 6.000 mq, di cui 3.000 mq per ogni edificio.
- Altezza massima: 13 m.
- Allineamento vincolante lungo viale XX Settembre.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di una maglia viaria costituita da: due tratti di strada, collegati a viale XX Settembre, prolungamento di via Camporella; un tratto di viabilità parallelo a viale XX Settembre, preferibilmente posto in prossimità con l'area cimiteriale, con caratteristiche di viale alberato. Ove indicato nello schema grafico tratti stradali devono essere piantumati con alberi di alto fusto.
- Realizzazione di aree verdi (per non meno di 11.200 mq) poste sul lato sud-est degli isolati, da attrezzare con parcheggi (non inferiore a 3.800 mq) lungo le strade e da collegare attraverso percorsi pedonali con le aree pubbliche circostanti; realizzazione di fasce alberate lungo via XX Settembre. Completamento dell'aera verde lungo via Gramsci.

(18b)
Nuova edificazione, lungo via XX Settembre, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 6.000 mq, di cui 3.000 mq per ogni edificio.
- Altezza massima: 13 m.
- Allineamento vincolante lungo via XX Settembre.

Spazi pubblici
- Realizzazione di una maglia viaria costituita da: due tratti di strada, collegati a viale XX Settembre, prolungamento di via XXV Aprile; un tratto di viabilità parallelo a viale XX Settembre, preferibilmente posto in prossimità con l'area cimiteriale, con caratteristiche di viale alberato. Ove indicato nello schema grafico tratti stradali devono essere piantumati con alberi di alto fusto.
- Realizzazione di parcheggi (non inferiore a 6.000 mq) , che dovranno essere collegati con un accesso pedonale adeguatamente alberato all'interno.
- Realizzazione di aree verdi (per non meno di 4.200 mq) poste sul lato sud-est degli isolati, da attrezzare con parcheggi perimetrali lungo le strade e da collegare attraverso percorsi pedonali con le aree pubbliche circostanti; realizzazione di fasce a verde con percorsi ciclopedonali lungo via XX Settembre.

Utilizzazioni:

(18a)
- Residenza, per non più di 4.800 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (1.440 mq).
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, i, f, h, J), per non più di 1.100 mq.
- Attrezzature di interesse collettivo per non meno di 100 mq.

(18b)
- Residenza, per non più di 4.800 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (1.440 mq).
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, i, f, h, J), per non più di 1.100 mq.
- Attrezzature di interesse collettivo per non meno di 100 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	9600
di cui Residenza sociale:	*2880*
Att. prod. a carattere diffuso:	2200
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	200
Superficie utile lorda totale:	12000

Superficie territoriale stimata:	37038

Spazi Pubblici

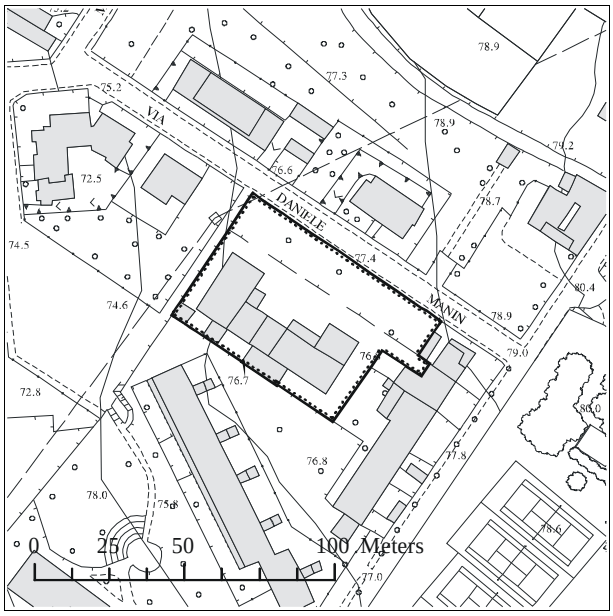
Verde:	15400
Parcheggi:	9800
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **19** ***Nome:*** **Via Manin**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 8 ***UTOE:*** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area attualmente occupata da un edificio produttivo e dalle relative aree di pertinenza. L'intorno è caratterizzato da edilizia residenziale recente, con tipologie e densità varie.

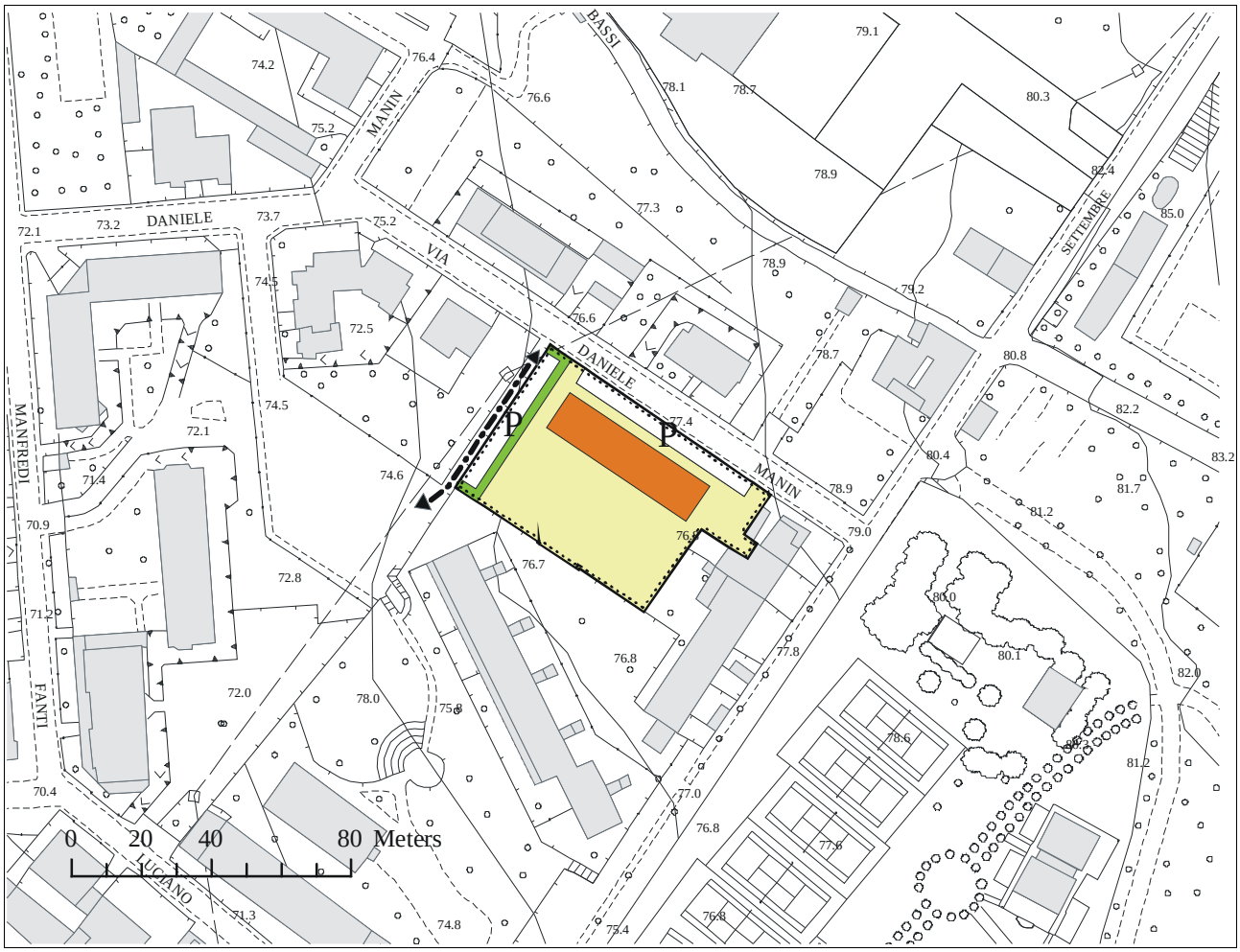
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db
- parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Sostituzione edilizia con realizzazione di nuove unità residenziali.
Realizzazione di un tratto di nuova viabilità, di parcheggi e di verde pubblico.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti.

Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.300 mq
- Altezza massima: 10,00 m
- Tipologia: a schiera o in linea
- Disposizione vincolante parallela a via Manin.

Spazi pubblici
Realizzazione di una nuova viabilità di progetto sul sedime del percorso pedonale esistente, come collegamento tra via Manin e il parcheggio esistente ad ovest dell'Ambito, e come accesso ai nuovi parcheggi previsti.
Realizzazione di parcheggio pubblico lungo la viabilità di progetto e lungo la via Manin
Realizzazione di una fascia di verde pubblico e percorso pedonale tra il parcheggio e il lotto.

Utilizzazioni:

Residenza per non più di 2.300 mq, di cui Residenza sociale per non meno del 30% (690 mq).

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2300
di cui Residenza sociale:	*690*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2300

Superficie territoriale stimata:	3382

Spazi Pubblici

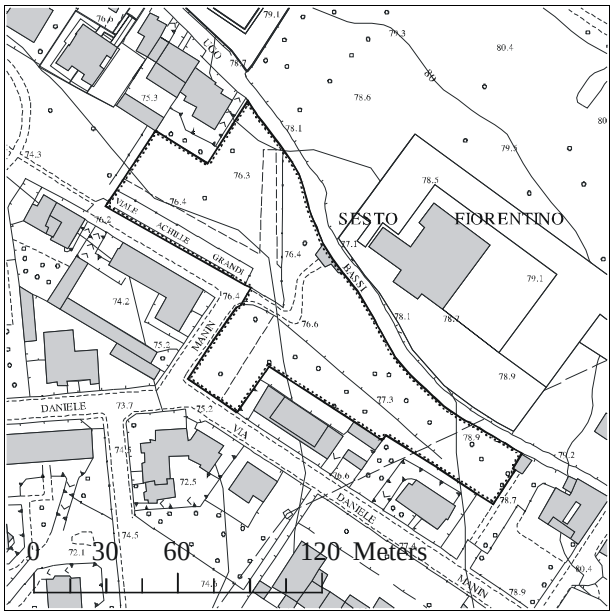
Verde:	130
Parcheggi:	450
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **20** ***Nome:*** **Viale Grandi**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 8 ***UTOE:*** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto non è edificata, è delimitata a nord dalla via storica Bassi, e a sud da insediamenti recenti costituiti prevalentemente da edifici di tipo in linea isolati. Il tratto terminale di viale Grandi è sovradimensionato e costituisce un elemento di degrado dell'area su cui è opportuno effettuare un intervento di riqualificazione. Il lato nord dell'area è da considerare come una fascia di pertinenza delle sistemazioni storiche e non deve essere edificata.

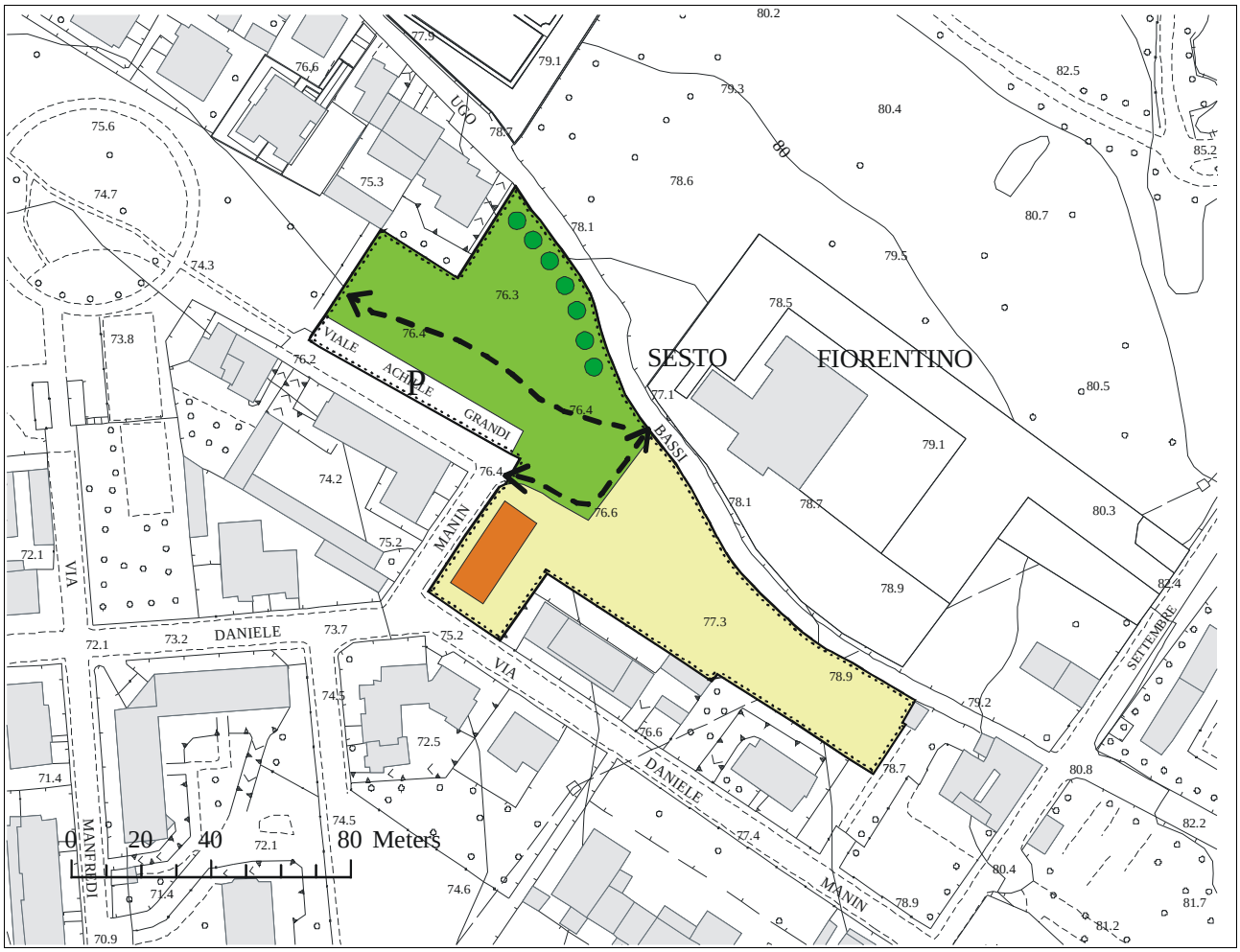
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.29

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a verde attrezzato lungo via Bassi, collegato al verde esistente, in modo da valorizzare la percorrenza storica e le sue adiacenze. Completamento del tessuto edilizio residenziale sul lato prospiciente via Manin. Riqualificazione del tratto terminale di viale Grandi, con sistemazione di una parte della sede stradale a parcheggio e realizzazione di un collegamento pedonale che si connetta direttamente con l'asilo Alice e l'area a verde pubblico adiacente villa Gerini.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, lungo via Manin, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.000 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area a verde sul lato nord dell'area, comprensiva di due percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra le vie Bassi e Manin, nonché con l'area verde esistente ad ovest dell'ambito.
- Sistemazione delle alberature lungo via Bassi.
- Cessione al Comune del tratto di via Manin ancora di proprietà privata.
- Trasformazione a parcheggio pubblico di una parte di viale Grandi, con perfezionamento della cessione al Comune di quella residua.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1000
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1000

Superficie territoriale stimata:	8885

Spazi Pubblici

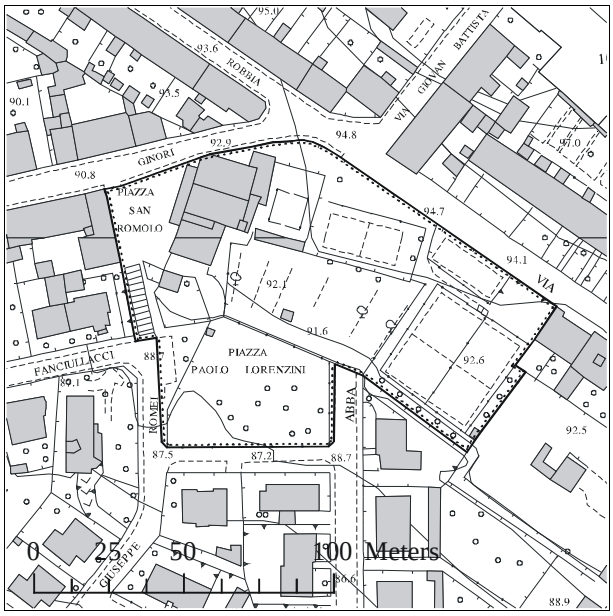
Verde:	3950
Parcheggi:	500
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 21 **Nome:** **San Romolo**

Tavola: 1 **Foglio:** 4-8 **UTOE:** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area parzialmente utilizzata da attrezzature collettive e in parte sistemata a verde e oliveto. Il comparto si trova al centro del tessuto urbano storico che collega la manifattura di Doccia con il centro di Sesto, su un lato del crocevia tra via Ginori, via della Robbia e via Pergolesi. L'area è particolarmente rilevante sia per la qualità ambientale del contesto che per la presenza della chiesa di San Romolo. Più in basso c'è ancora un piccolo uliveto compreso tra via Romei e via Abba.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- attrezzatura collettiva AC.5
- verde attrezzato VA.6
- verde sportivo VS.32
- parcheggio esistente e di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'intervento ha l'obiettivo di rafforzare la centralità dell'area attraverso la valorizzazione della chiesa, la realizzazione della nuova sala liturgica, di uno spazio privato ad uso pubblico tra i due edifici di culto e di spazi pubblici sistemati a verde e parcheggi. L'intervento dovrà tenere conto del particolare valore ambientale dell'area e completare il tessuto esistente ricostruendo i nuovi edifici e gli spazi aperti secondo le regole conformative dei tessuti storici.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Nuova edificazione di una struttura da adibire a sala liturgica e spazi per il culto, avente accesso principale dalle vie Giotto e Della Robbia e accesso carrabile da via Abba, nel rispetto dei seguenti parametri:
- S.U.L. non superiore a 1.400 mq.
- Altezza massima sul fronte nord su via Giotto: 5,5 metri.
- Altezza massima sul fronte sud verso piazza Lorenzini: 9,5 metri.
- Distacco del fabbricato dal confine con via Giotto: minimo 5 m, massimo 10 m.
- Possibilità di un sopralzo della copertura nella parte centrale, di 2,50 m, se arretrata di almeno 7 metri dai piani dei fronti nord e sud.
- Sviluppo longitudinale del corpo di fabbrica entro 40 metri dal confine con via Giotto.
- Fronte principale parallelo a via Giotto e allineamenti obbligatori con il prolungamento di via Pergolesi.

(B) Nuova edificazione, lungo via Giotto, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL, non superiore a 800 mq.
- altezza sul fronte di via Giotto: 7,50 m.
- Tipologia: schiera

Altre indicazioni:
- La nuova struttura religiosa:
non deve confondersi, per connotati architettonici, con la chiesa esistente per non alterare la percezione della riconoscibilità della datazione;
non deve eccedere in caratterizzazioni formali e deve essere improntata alla semplicità da conseguire attraverso l'uso misurato di materiali e di forme.
- La massima altezza della copertura della nuova struttura religiosa non deve comunque superare la linea di gronda della chiesa principale.
- L'altezza massima del fronte nord dovrà essere misurata rispetto alla quota di via Giotto.
- L'altezza massima del fronte sud, verso piazza Lorenzini dovrà determinare un abbassamento della quota del terreno massimo di 4 metri rispetto a via Giotto.
- Realizzazione di un parcheggio coperto, con accesso da via Abba, nell'area attualmente occupata dai campi da tennis, salvaguardando la fascia di terreno perimetrale dove sono presenti diversi cipressi, sulla cui copertura è ammessa la realizzazione di impianti sportivi o la sistemazione a spazi pertinenziali d'uso pubblico.
- Mantenimento dell'uso pubblico degli spazi aperti compresi tra la sala liturgica da realizzare e la chiesa di San Romolo, con realizzazione di un accesso pedonale lungo via Giotto.
- Mantenimento del primo filare di cipressi lungo via Giotto.
- Recupero del muro perimetrale lungo via Giotto e sua ricostruzione nelle parti mancanti.

Spazi pubblici
- Sistemazione di un'area a verde nella piazza Lorenzini, con mantenimento dell'uliveto esistente, e previsione di parcheggi pubblici lungo gli spazi perimetrali.
- Riqualificazione del collegamento pedonale tra piazza Lorenzini e piazza San Romolo e previsione di altro collegamento tra via Abba e via Giotto.

Utilizzazioni:

- Attività religiose e altre attività pubbliche o di interesse collettivo, purché complementari alla principale utilizzazione per attività religiose, per non più di 1.400 mq.
- Residenza, per non più di 800 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	800
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	1400
Superficie utile lorda totale:	2200

Superficie territoriale stimata:	10540

Spazi Pubblici

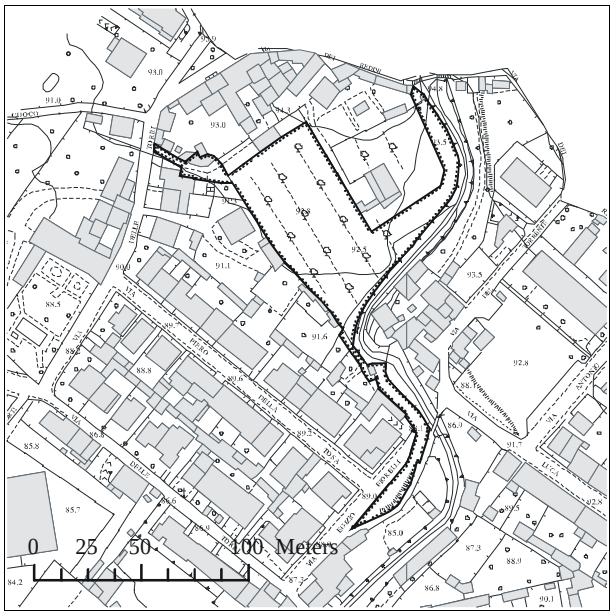
Verde:	2400
Parcheggi:	550
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	4000

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 22 **Nome:** **Via dei Redini**

Tavola: 1 **Foglio:** 3-4 **UTOE:** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di progetto libera da costruzioni ubicata in prossimità del torrente Rimaggio, caratterizzata da sistemazioni agrarie e da manufatti di interesse storico. L'area più prossima al torrente si presta per la realizzazione di spazi e percorsi pubblici sistemati a verde.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa
- verde attrezzato VA.1
- verde di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a verde con percorsi per la valorizzazione della sponda del torrente Rimaggio. Completamento edilizio con un nuovo edifcio residenziale. Il progetto attuativo dovrà studiare la migliore soluzione al fine di conservare l'integrità delle sistemazioni agrarie residue.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, in prossimità o in adiacenza al confine nord dell'ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:
- mantenimento dell'oliveta esistente per una superficie non inferiore del 50% dello spazio scoperto privato pertinenziale
- SUL non superiore a 350 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- accesso carrabile da via delle Torri
- Tipologia: villino

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area verde e di un percorso pedonale lungo il torrente Rimaggio.
- Realizzazione di un percorso pedonale, lungo il confine ovest dell'ambito, che connetta l'area verde da realizzare con l'accesso carrabile da via delle Torri.
- Restauro del ponte storico sul Rimaggio.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	350
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	350

Superficie territoriale stimata:	5428

Spazi Pubblici

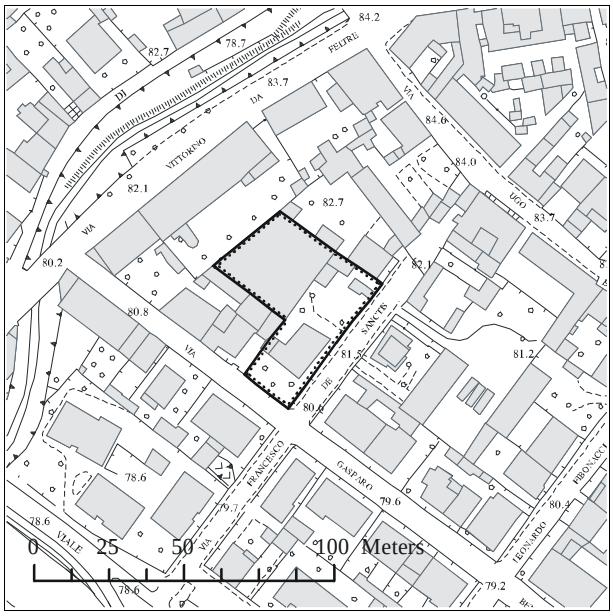
Verde:	3000
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 23 **Nome:** **Via Bencini**

Tavola: 1 **Foglio:** 7 **UTOE:** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto occupato da un edificio produttivo parzialmente dismesso e da un edificio residenziale. L'area è ubicata all'interno di un tessuto urbano prevalentemente residenziale. Sul lato ovest il lotto confina con una scuola che ha il fronte su via Vittorino da Feltre.

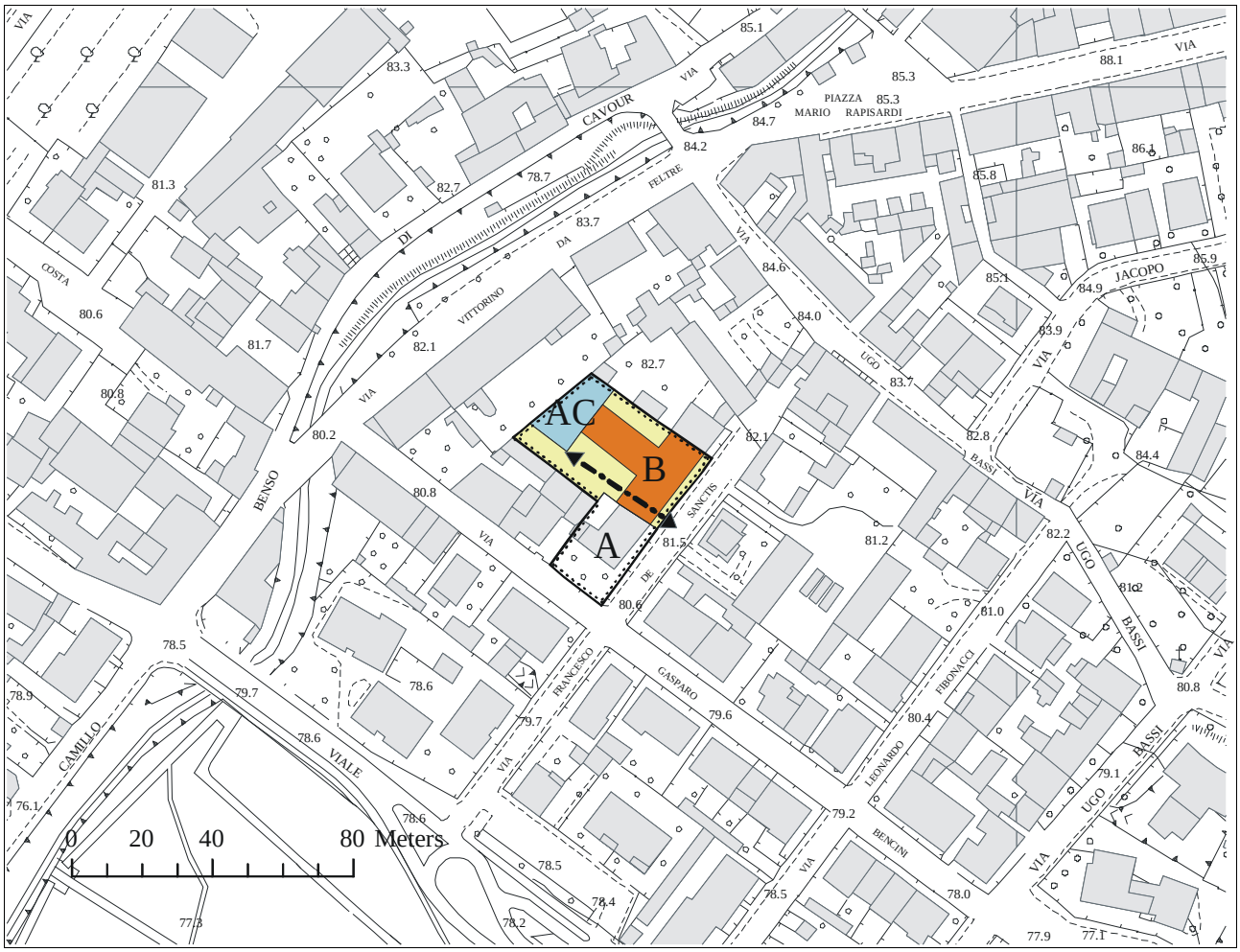
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bb
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Sostituzione di un edificio produttivo con un edificio residenziale più coerente con le caratteristiche del tessuto urbano circostante. Cessione di un'area per l'ampliamento dell'attrezzatura scolastica adiacente.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme Generali del R.U.
(B) Nuova edificazione in aderenza agli edifici esistenti con allineamento lungo via De Sanctis, e in profondità entro il lotto, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.400 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologia: schiera, linea.

Altre indicazioni:
- Costituzione di servitù di uso pubblico sull' area necessaria a realizzare la viabilità di progetto localizzata nello spazio scoperto privato pertinenziale quale collegamento con via De Sanctis.
- Studio del prospetto lungo la via De Sanctis in modo da realizzare un corretto inserimento dell'edificio di nuova realizzazione rispetto agli edifici preesistenti.

Spazi pubblici:
Cessione di un'area (AC) destinata ad attrezzatura scolastica a servizio della scuola Vittorino da Feltre.

Utilizzazioni:

(A) Residenza.
(B) Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1400
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1400

Superficie territoriale stimata:	1704

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	230
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 24 **Nome:** Via Gori

Tavola: 1 **Foglio:** 3-7 **UTOE:** Colonnata

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Complesso formato da più aree connesse tra loro funzionalmente e pertinenzialmente. Il tessuto urbano circostante è di tipo residenziale. All'interno dell'area sono comprese una scuola, alcuni edifici produttivi parzialmente dismessi ed un'area agricola residuale sistemata ad oliveto.All'interno degli edifici produttivi sono in esercizio n.3 attività.

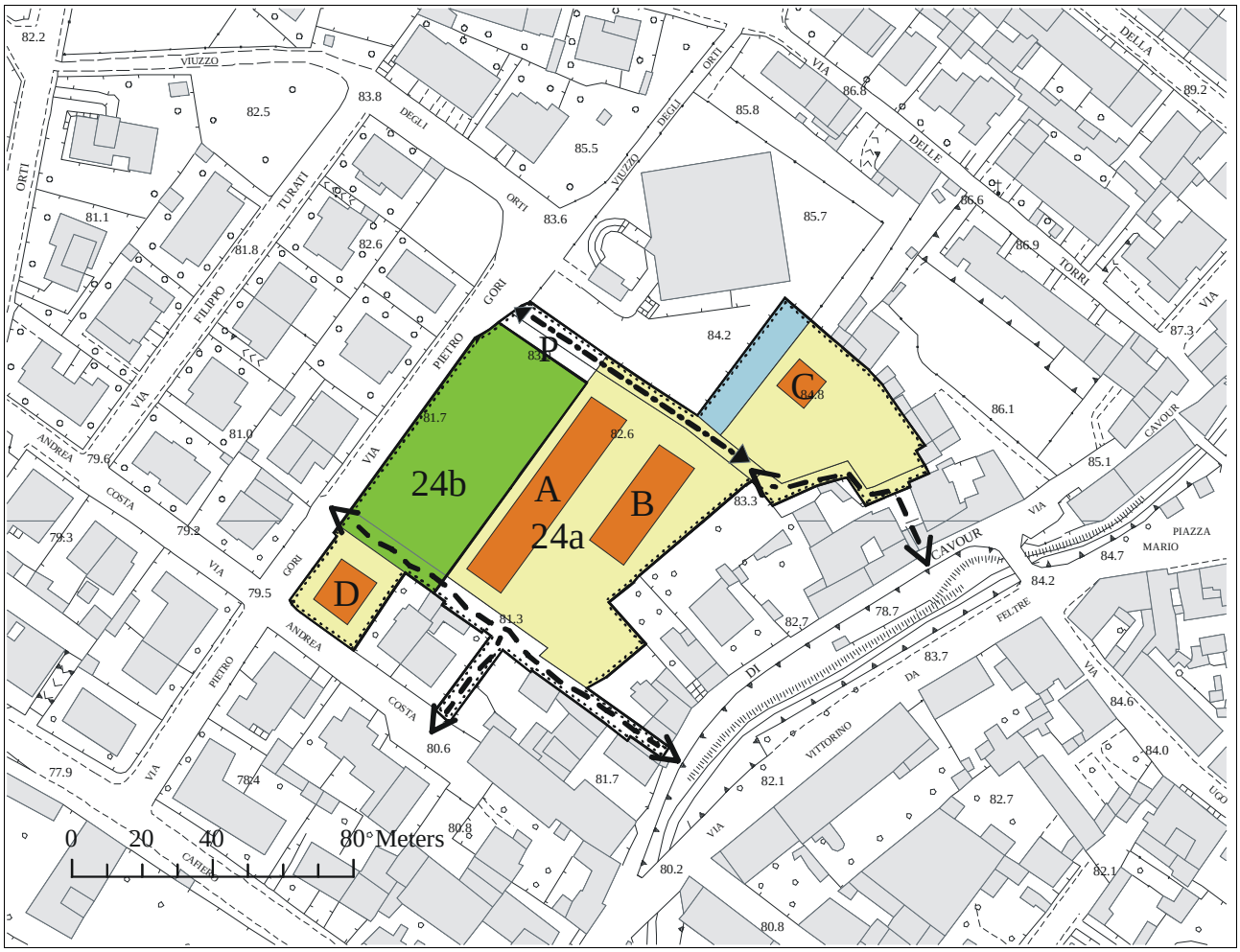
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa
- sottozona Bb CE.67 - F.19 (porzione)
- verde attrezzato VA.43

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

La trasformazione dovrà produrre una ricomposizione del sistema degli spazi pubblici e del tessuto urbano più coerente con il carattere residenziale della zona. In particolare l'area agricola dovrà essere destinata a verde pubblico mantenendo l'attuale sistemazione ad oliveto.
Gli interventi dovranno anche regolarizzare l'area di pertinenza dell'attrezzatura scolastica e realizzare un collegamento pedonale tra il centro di Colonnata e via Gori anche a servizio della scuola.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 24a Piano attuativo - 24b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(24a)
(A) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, con affaccio parallelo all'area verde da realizzare, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.120 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologie: linea o schiera.
(B) Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione per residenza sociale con sviluppo parallelo all'edificio A, nel rispetto dei seguenti parametri :
- SUL non superiore a 780 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologie: linea o schiera.
(C) Nuova edificazione, in prossimità del margine nord-ovest dell'ambito, con mantenimento del margone esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 300 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologie: villino.

(24b)
(D) Nuova edificazione lungo via Costa, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 400 mq.
- Altezza massima: 7,50 m .
- Sviluppo parallelo a via Gori.
- Tipologie: villino, linea.

Altre indicazioni:
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto carrabile e pedonale. compreso tra la scuola e l'area verde prevista in fregio a via Gori, onde consentire l'accesso carrabile all'edificio (C). Nel primo tratto, il percorso pedonale può insistere sulla viabilità di progetto, localizzata nello spazio scoperto privato pertinenziale quale collegamento con via Gori e via Cavour, purché sia costituita opportuna servitù di uso pubblico.
- Mantenimento del margone esistente.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area verde lungo via Gori, con mantenimento dell'oliveta.
- Cessione di un'area destinata all'ampliamento della attrezzatura scolastica, regolarizzando la forma del lotto.
- Realizzazione e cessione di un percorso pedonale tra le vie Gori, Costa e Cavour.

Utilizzazioni:

(24a) Residenza per non più di 2.200 mq, di cui Residenza sociale per non meno di 780 mq.
(24b) Residenza per non più di 400 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2600
di cui Residenza sociale:	*780*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2600

Superficie territoriale stimata:	9973

Spazi Pubblici

Verde:	2400
Parcheggi:	130
Attrezzature scolastiche:	350
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **25** ***Nome:*** **Via Turati**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Colonnata

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è costituita da un lotto libero da edifici situato al termine di un tessuto edilizio residenziale di formazione recente, lungo via Turati, e da un lotto libero da edifici situato all'estremità di via Gori, di fronte all'edificio scolastico.

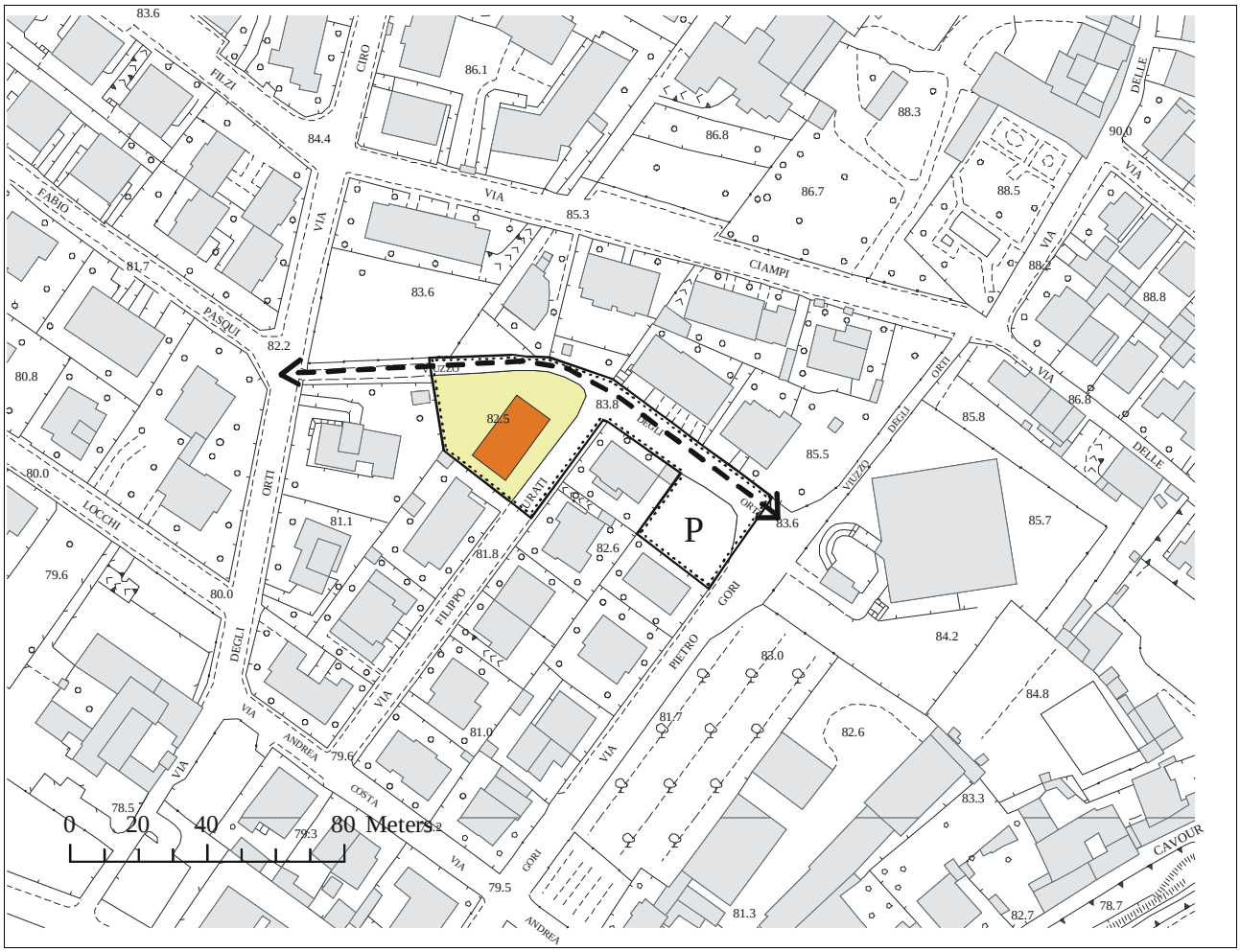
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bb CE.67 - F.19 (porzione)

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto urbano con una nuova unità edilizia residenziale e realizzazione di un parcheggio pubblico.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Nuova edificazione lungo via Turati, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 550 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Turati.
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di un parcheggio pubblico all'angolo tra le vie degli Orti e Gori e sistemazione della viabilità e del percorso ciclo pedonale lungo il viuzzo degli Orti.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	550
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	550

Superficie territoriale stimata:	2827

Spazi Pubblici

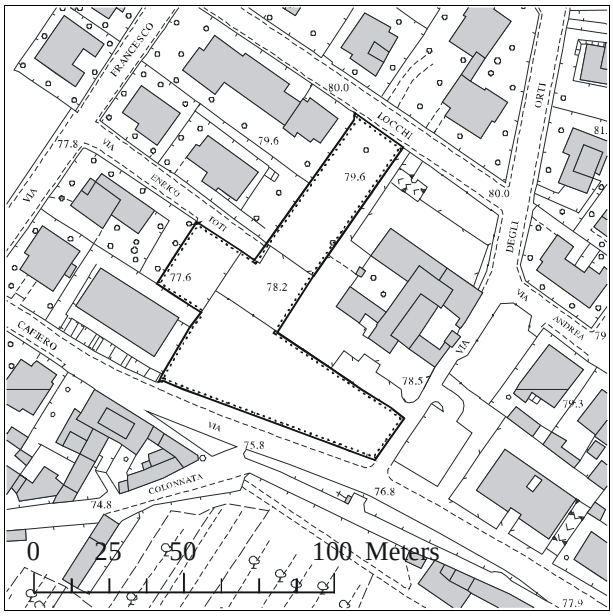
Verde:	0
Parcheggi:	550
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 26 **Nome:** **Via degli Orti**

Tavola: 1 **Foglio:** 3-7 **UTOE:** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata dalla forma irregolare localizzata tra un tessuto urbano residenziale recente ed una villa storica. L'area si presta alla realizzazione di un verde di connessione e ad un contenuto completamento del tessuto urbano residenziale.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.31

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a verde e completamento del tessuto urbano esistente.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, lungo via Toti, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 500 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologie: linea o villino

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area a verde tra via Cafiero e via Locchi con alberature lungo via Cafiero.
- Realizzazione di un percorso pedonale tra via Locchi e via Toti.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	500
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	500

Superficie territoriale stimata:	3912

Spazi Pubblici

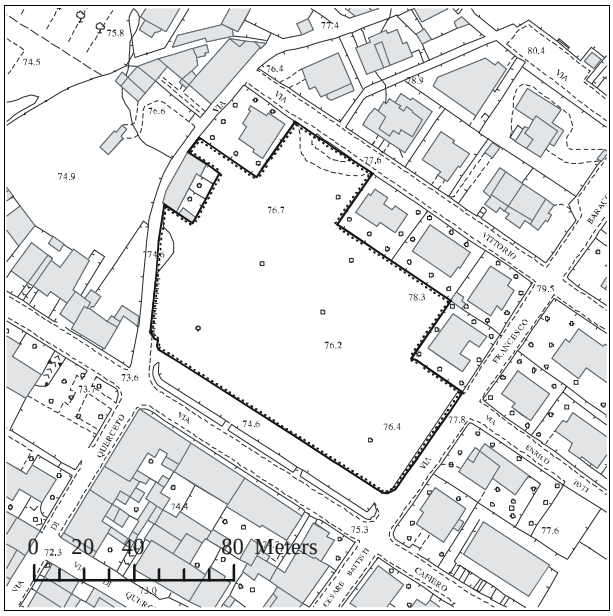
Verde:	3300
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **27** ***Nome:*** **Via Cafiero**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è costituita da lotti prevalentemente non edificati, di ampie dimensioni, situati in un'area urbana consolidata costituita prevalentemente da edilizia residenziale.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bb CE.66 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento dei tessuti edilizi a margine con la realizzazione di una grande area verde attrezzata collegata con il verde pubblico circostante. Conservazione e riqualificazione dell'assetto rurale esistente.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Nuova edificazione, lungo via Locchi, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 200 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Locchi.
- Tipologia: villino.

(B) Nuova edificazione, in prossimità di via del Cuoco, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 500 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: villino o schiera.

(C) Nuova edificazione, lungo via Baracca, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 450 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Baracca.
- Tipologia: villino o schiera.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area verde e di percorsi ciclopedonali, connessi alla rete prevista dal regolamento urbanistico e di collegamento con gli altri spazi pubblici vicini. La sistemazione a verde deve richiamarsi ai caratteri rurali esistenti.
- Realizzazione di due parcheggi pubblici: nuovo in via Locchi, e in ampliamento dell'esistente lungo via Cafiero.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1150
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1150

Superficie territoriale stimata:	10412

Spazi Pubblici

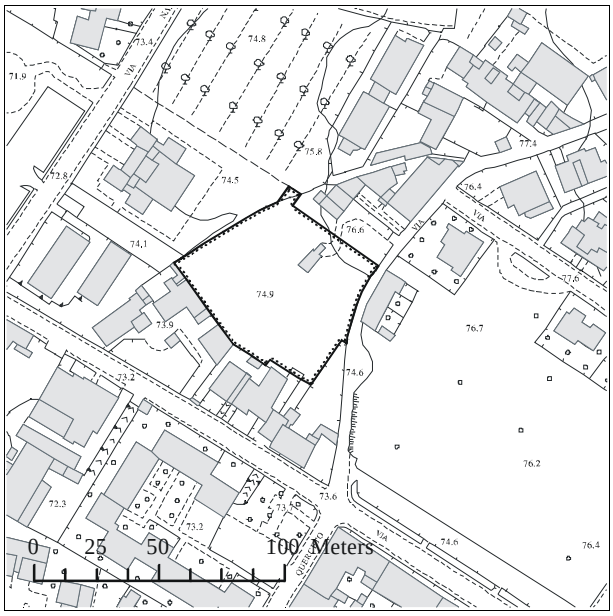
Verde:	7400
Parcheggi:	800
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **28** ***Nome:*** **Via del Cuoco**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Querceto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è costituita da lotti prevalentemente non edificati, di ampie dimensioni, situati in un'area urbana consolidata costituita prevalentemente da edilizia residenziale.

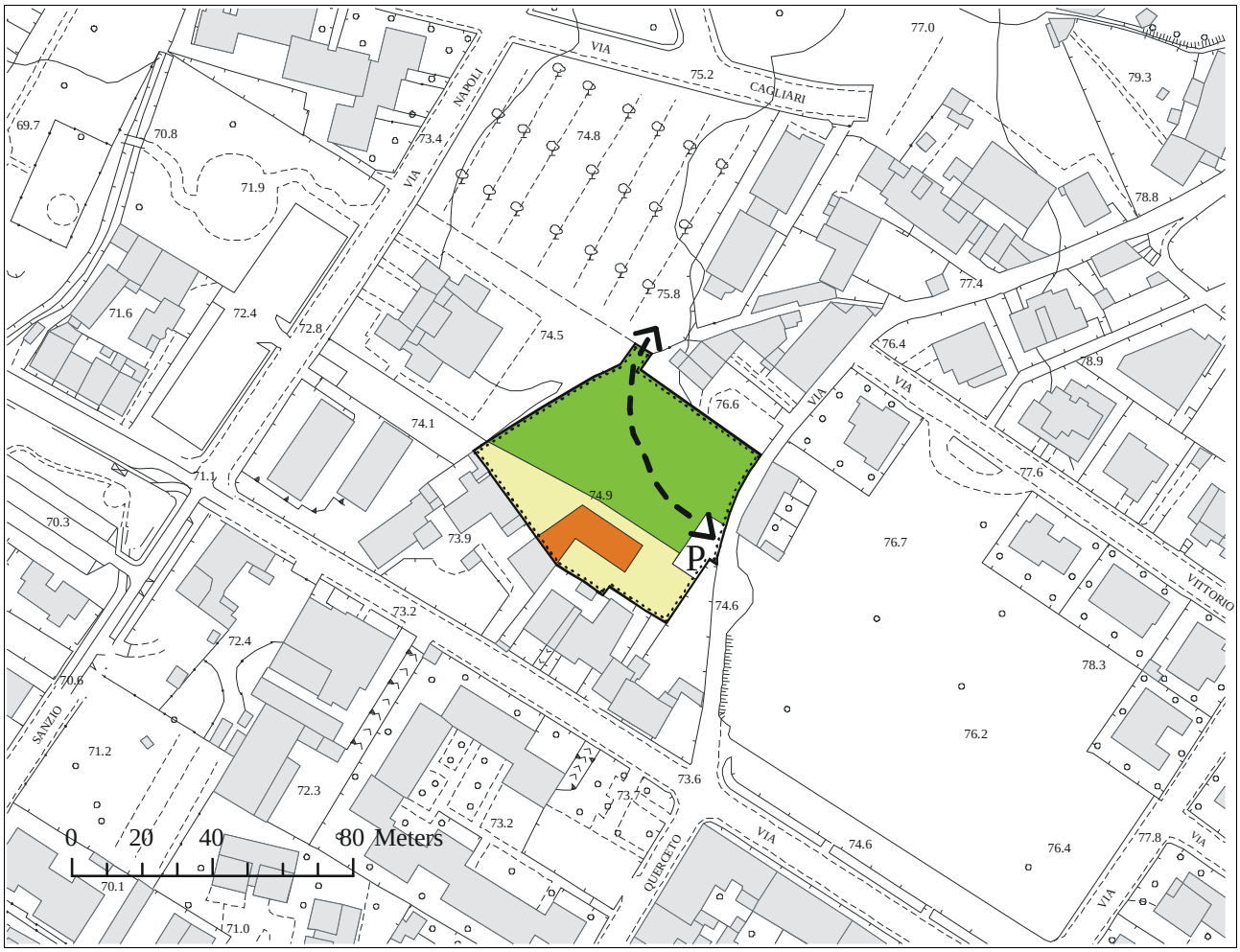
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.21

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto edilizio con la realizzazione di un'area verde attrezzata collegata con le aree verdi circostanti. Conservazione e riqualificazione dell'assetto rurale esistente.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, in prossimità del margine sud dell'ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 550 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: schiera o linea.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde e di un percorso ciclopedonale di collegamento con gli altri spazi pubblici vicini. La sistemazione a verde deve richiamarsi ai caratteri rurali esistenti.
- Realizzazione di parcheggio pubblico lungo la via del Cuoco, come indicato nello schema grafico, con salvaguardia del muro storico.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	550
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	550

Superficie territoriale stimata:	3451

Spazi Pubblici

Verde:	2000
Parcheggi:	130
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 29 **Nome:** **Via Sanzio**

Tavola: 1 **Foglio:** 3 **UTOE:** Querceto

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è caratterizzata da insediamenti di tipo produttivo parzialmente dismessi e da lotti non edificati.
Il comparto è inserito in un tessuto edilizio consolidato di formazione recente con carattere residenziale.

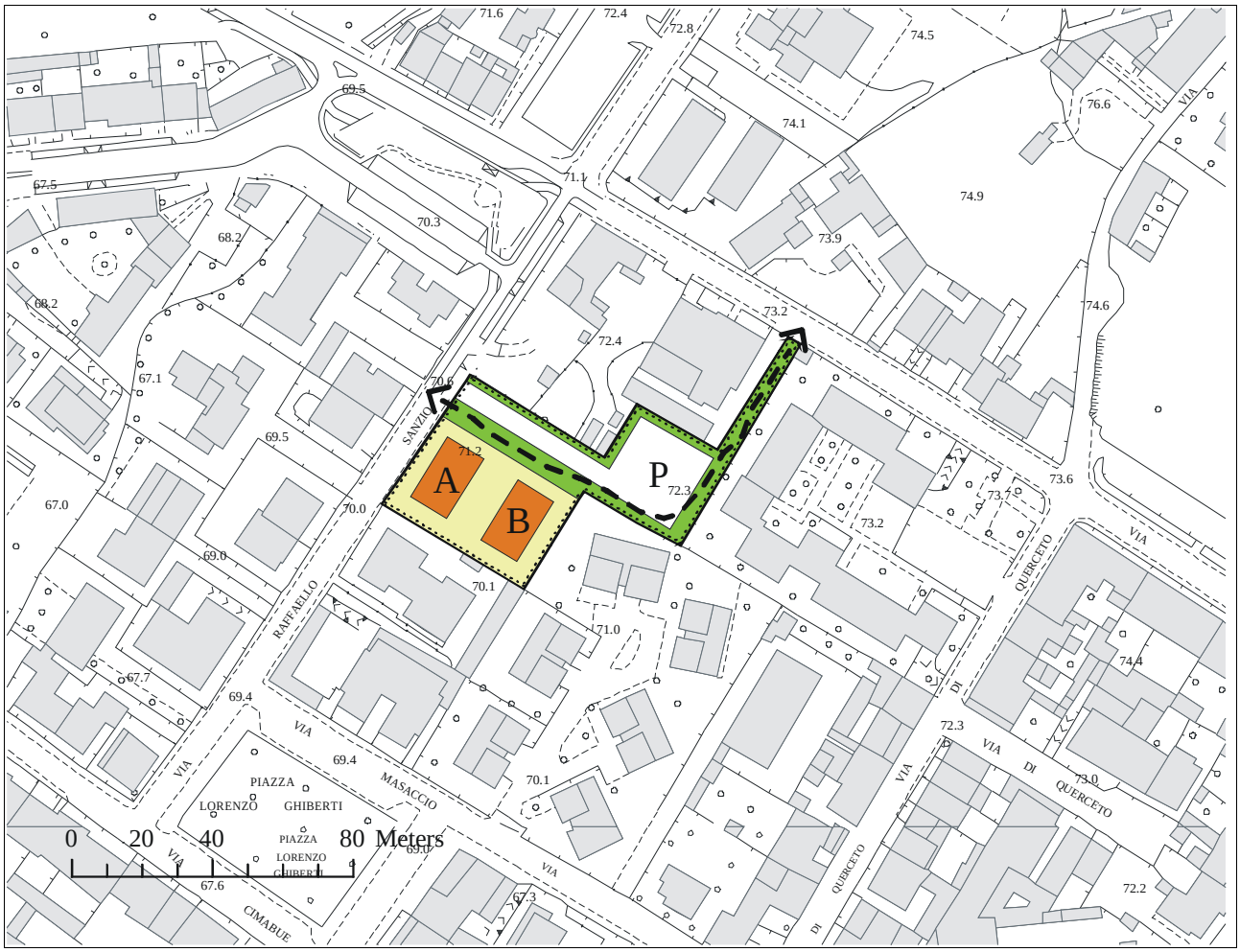
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bc
- verde attrezzato VA.22

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ricomposizione del tessuto urbano attraverso la sostituzione degli edifici esistenti con edifici residenziali.
Riqualificazione degli spazi aperti e realizzazione di una piazza alberata adibita a parcheggio nella parte centrale.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione, lungo il lato nord-ovest del comparto, nel rispetto dei seguenti parametri:
Edifici (A)e (B)
- SUL non superiore a 1.200 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Raffaello Sanzio.
- Tipologia: schiera o linea anche in un solo cirpo di fabbrica

Altre indicazioni
- Accessi carrabili all'area privata da via Sanzio.

Spazi pubblici
- Realizzazione di una piazza alberata, con spazi verdi e parcheggio pubblico, chiusa sul lato est del comparto.
- Realizzazione di un percorso pedonale, di collegamento con via Cafiero.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1200
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1200

Superficie territoriale stimata:	3116

Spazi Pubblici

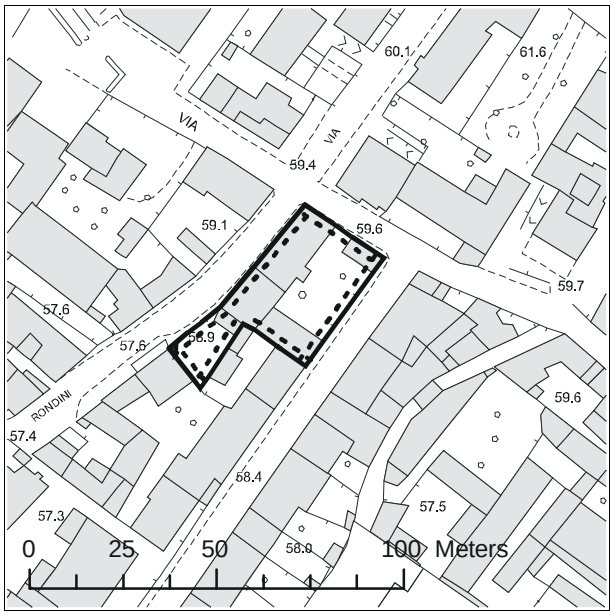
Verde:	800
Parcheggi:	800
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **30** ***Nome:*** **Via delle Rondini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata all'interno di un tessuto urbano consolidato derivante dalle ultime espansioni storiche di Sesto. La commistione di insediamenti residenziali e produttivi riduce la qualità urbana complessiva. All'interno degli edifici produttivi non sono in esercizio attività.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ac PR.55 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione dell'isolato attraverso interventi di conservazione, parziale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con la finalità di ricostituire fronti urbani coerenti con il tessuto storico circostante. Realizzazione di un parcheggio pubblico.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 33 e all'Appendice 2 delle Norme Generali del R.U.

(B), (C) , (D) Demolizione parziale degli edifici esistenti e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 530 mq;
- Altezza massima: 7,50 m;
- Allineamento vincolante con gli edifici esistenti lungo via Presciani e delle Rondini;
- Tipologia: schiera.

Altre indicazioni:
Edificio (A) Recupero dell'edificio esistente senza aumento di SUL (documentata);
Edificio (B) Soprelevazione dell'edificio esistente fino all'allineamento con la gronda dell'edificio adiacente Edificio (A);
Edificio (C) Parziale demolizione e ricostruzione, con soprelevazione, rispetto dell'allineamento in profondità e altezza con gli edifici su via Presciani;
Edificio (D) Parziale demolizione e ricostruzione, con soprelevazione, rispetto dell'allineamento in profondità e altezza con gli edifici su via Presciani.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un parcheggio, lungo via delle Rondini.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	530
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	530

Superficie territoriale stimata:	1080

Spazi Pubblici

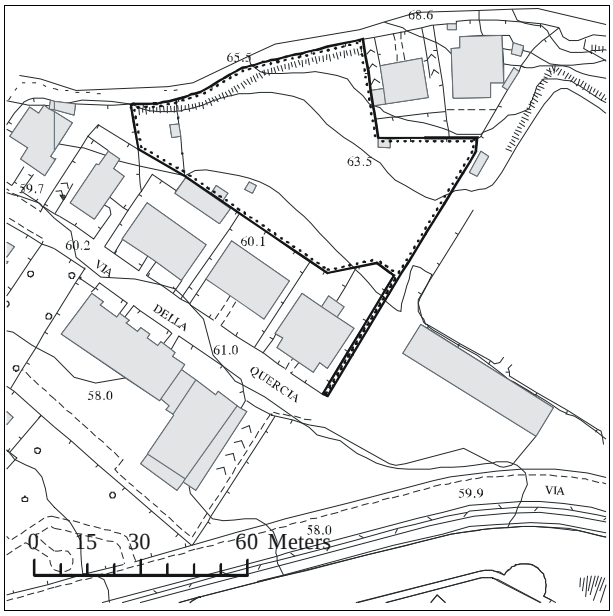
Verde:	0
Parcheggi:	100
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **31** ***Nome:*** **Via delle Cave**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Querceto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di progetto non edificata, sistemata ad oliveto, in prossimità della pedecollinare via delle Cave, adiacente il campo di rugby.

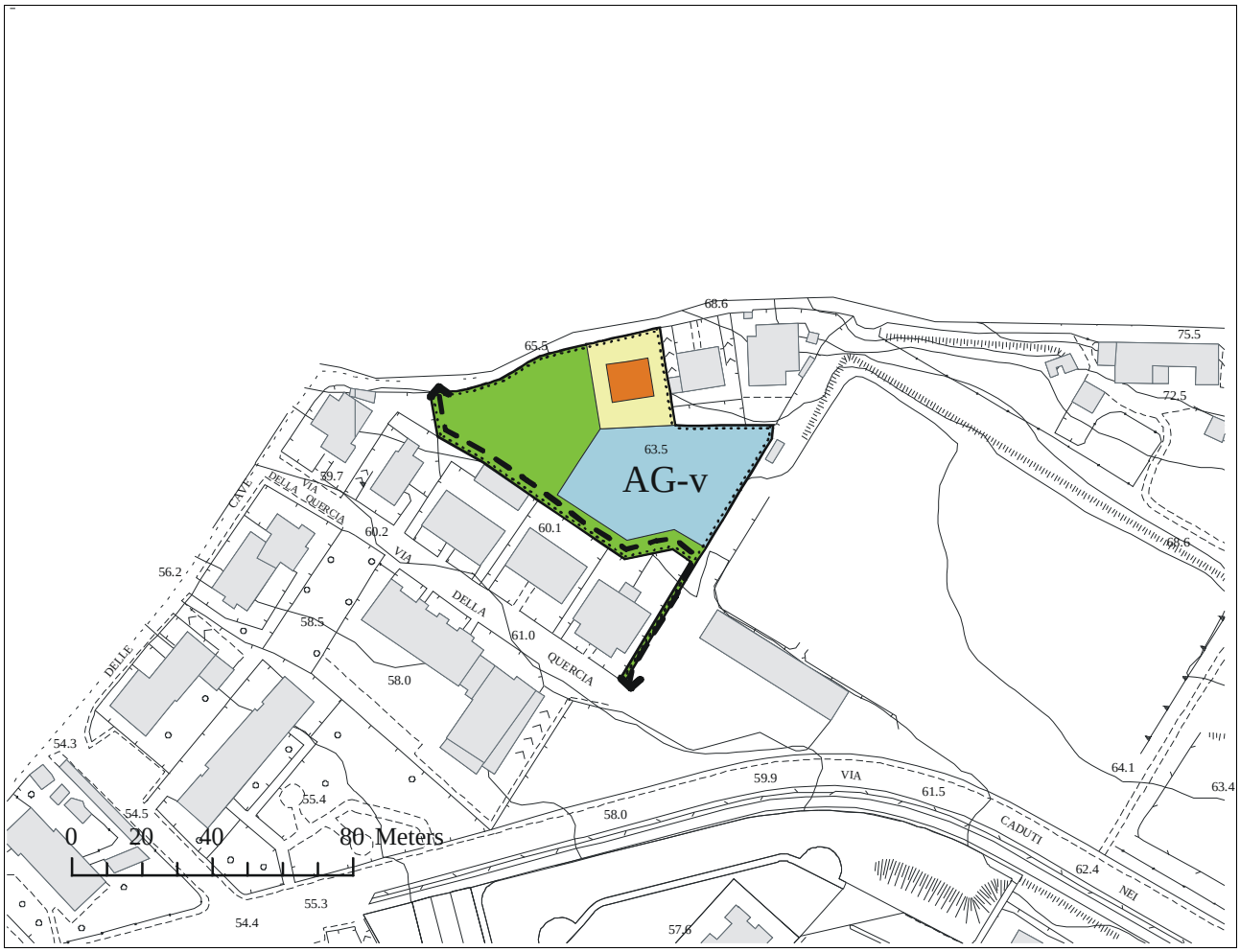
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde sportivo VS.9

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di uno spazio pubblico sistemato a verde e ampliamento delle attrezzature sportice esistenti. Completamento del tessuto lungo via delle Cave limitatamente ad un nuovo edificio residenziale. Per la prossimità al territorio aperto collinare la maggior parte dell'area non deve essere trasformata, mantenendo l'assetto agricolo attuale e le connessioni dirette con la strada pedecollinare e con la collina.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, lungo via delle Cave, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 300 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: villino.
- Allineamento con l'edificio adiacente.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un' area a verde, con mantenimento dell'oliveta, con la collocazione di alberature ornamentali lungo via delle Cave.
- Cessione dell' area per attività di interesse collettivo: "AG-v" .
- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di progetto lungo il margine sud-ovest dell'Ambito.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	300
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	300

Superficie territoriale stimata:	3602

Spazi Pubblici

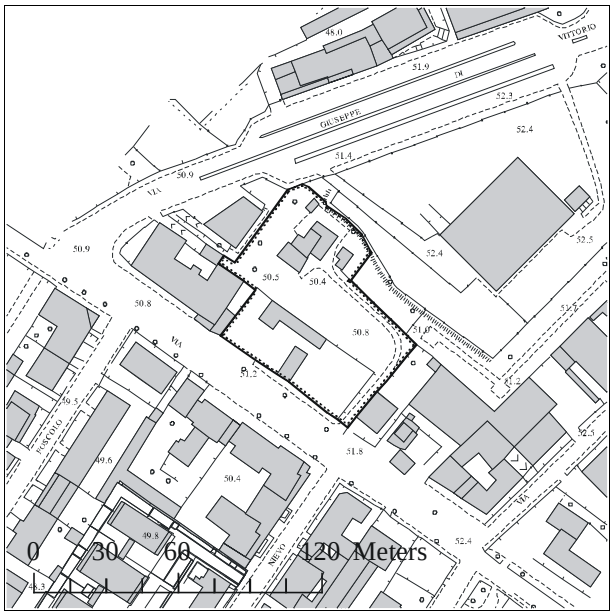
Verde:	1500
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0
Altre aree (AG-v)	*1440*

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **32** ***Nome:*** **Via Pratese**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 2 ***UTOE:*** Campo sportivo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è situata in un contesto residenziale recente, con carattere disomogeneo e organizzazione del tessuto non ordinata.

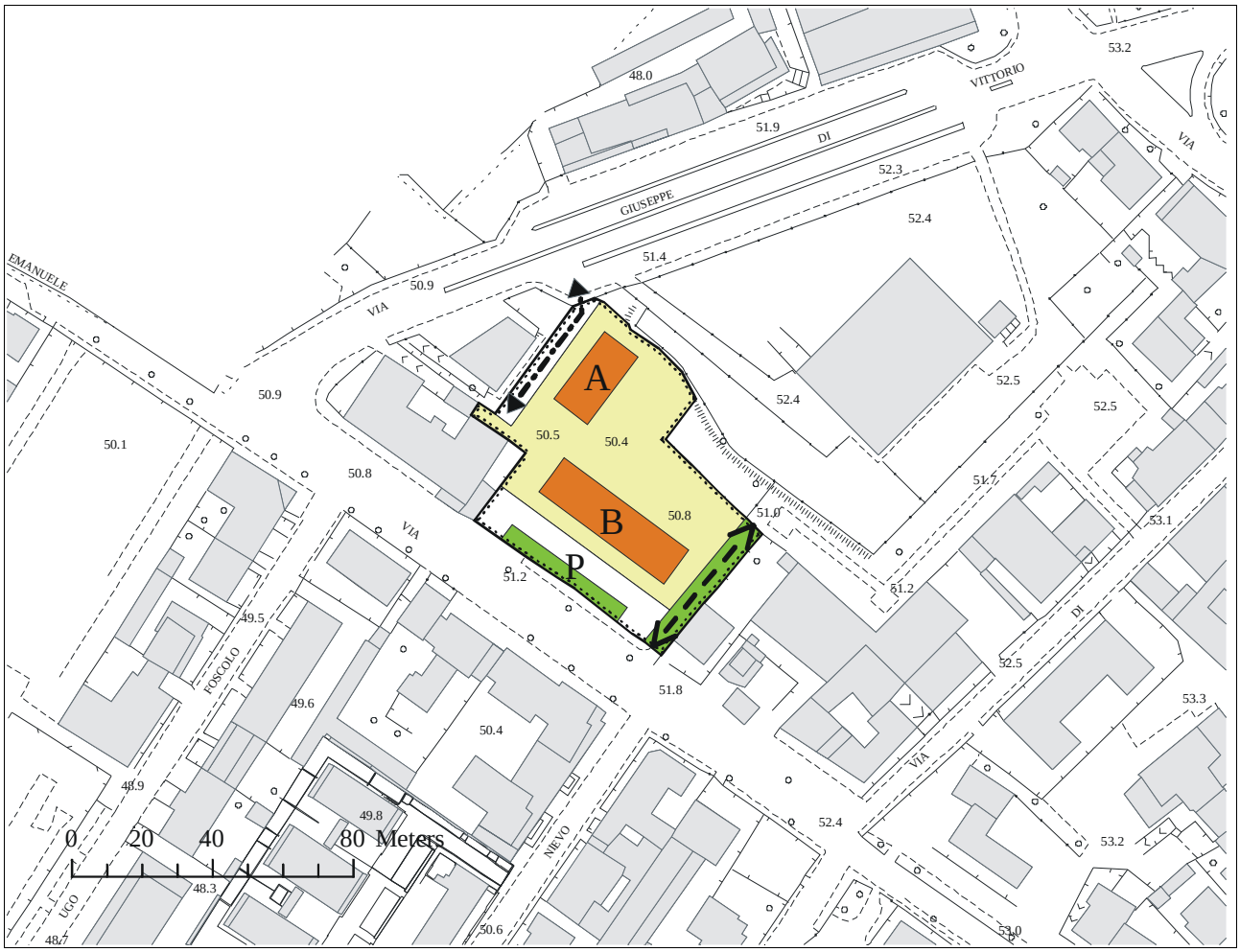
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bc CE.8 - F.12
- attrezzatura scolastica AS.1

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione dell'area attraverso interventi di sostituzione degli edifici esistenti con altri di tipo residenziale disposti in modo da ricomporre un tessuto urbano coerente e ordinato. Realizzazione di un parcheggio pubblico.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione.

(A) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 800 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Accesso: dal contro-viale esistente lungo via Giuseppe di Vittorio.
- Tipologia: schiera o linea

(B) Nuova edificazione, lungo via Pratese, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.200 mq.
- Altezza massima: 11 m.
- Tipologia: linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di un percorso pedonale, lungo il lato est dell'ambito, di collegamento tra la via Pratese ed il verde pubblico esistente a confine con la scuola.
- Realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Pratese.

Utilizzazioni:

- Residenza, per non più di 1.800 mq.
- Attività produttive a carattere diffuso (a, b, e, i, h, J), per non più di 1.200 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1800
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	1200
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	3000

Superficie territoriale stimata:	4435

Spazi Pubblici

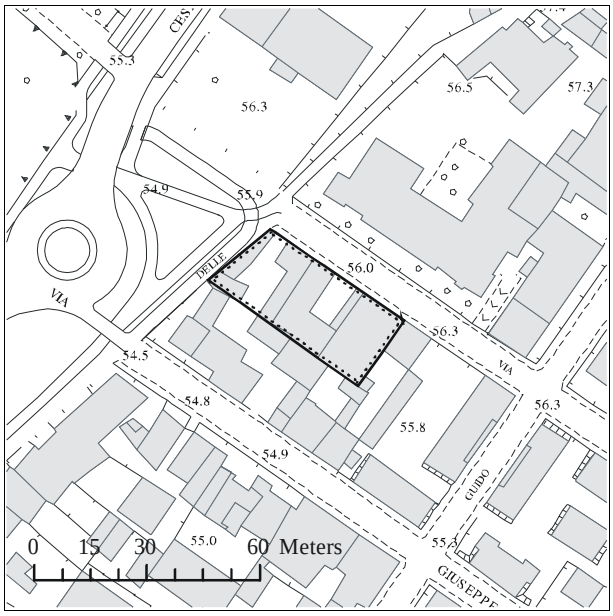
Verde:	450
Parcheggi:	500
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **33** ***Nome:*** **Via Guerrazzi - via delle Rondini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Centro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area occupata da un edificio produttivo dismesso, con annessi, di bassa qualità complessiva. L'edificio produttivo è inserito in Area urbana recente prevelentemente residenziale a bassa densità con affaccio principale su via Guerrazzi di fronte ad un edificio scolastico.

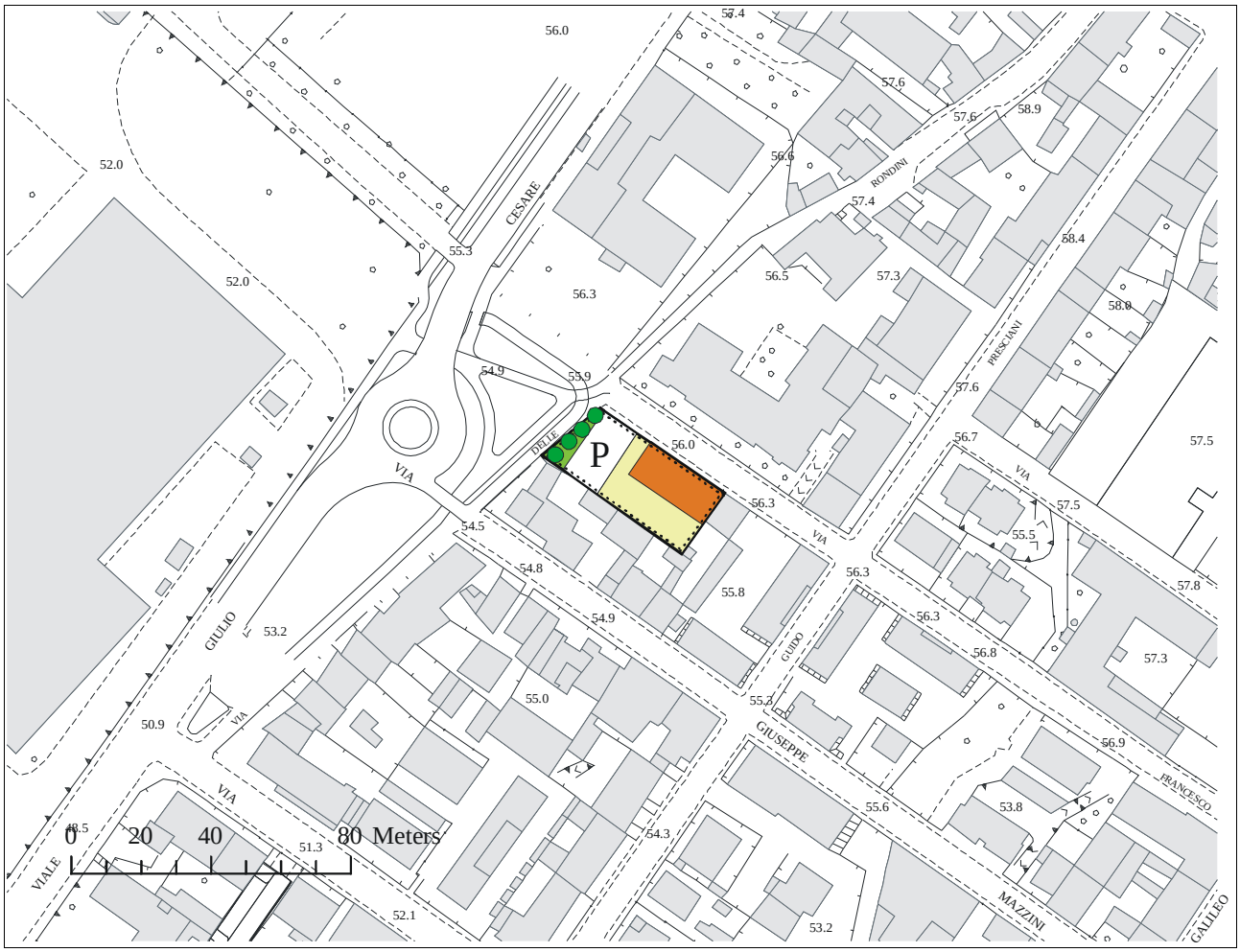
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ba lotto 6 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione complessiva dell'area con interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati a comporre un fronte continuo su via Guerrazzi mediante la realizzazione di un edificio residenziale. Realizzazione di un parcheggio pubblico.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 850 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologia: schiera o linea,
- Allineamento con gli edifici adiacenti lungo via Guerrazzi.

Spazi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico con sistemazioni a verde e alberature.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	850
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	850

Superficie territoriale stimata:	967

Spazi Pubblici

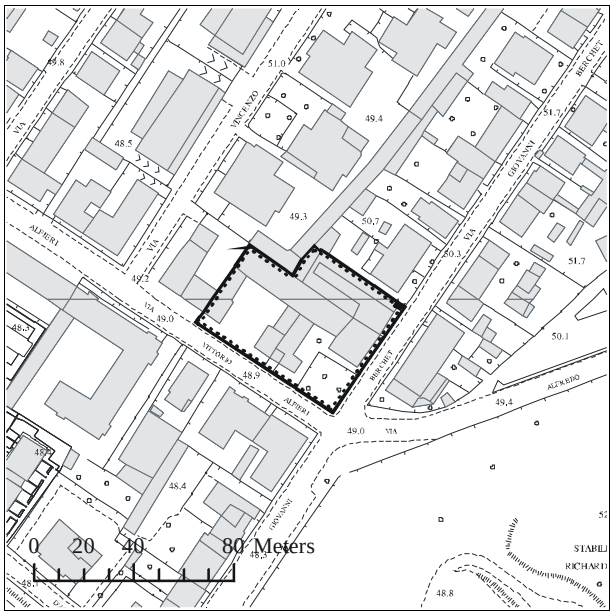
Verde:	0
Parcheggi:	300
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **34** ***Nome:*** **Via Berchet**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 2-6 ***UTOE:*** Campo sportivo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è attualmente occupata da edifici produttivi in un tessuto urbano di formazione recente caratterizzato prevalentemente da residenze.
Alcuni edifici hanno caratteri tipologici compatibili con un riuso di tipo redisenziale. Altri risultano incongrui e da sostituire.

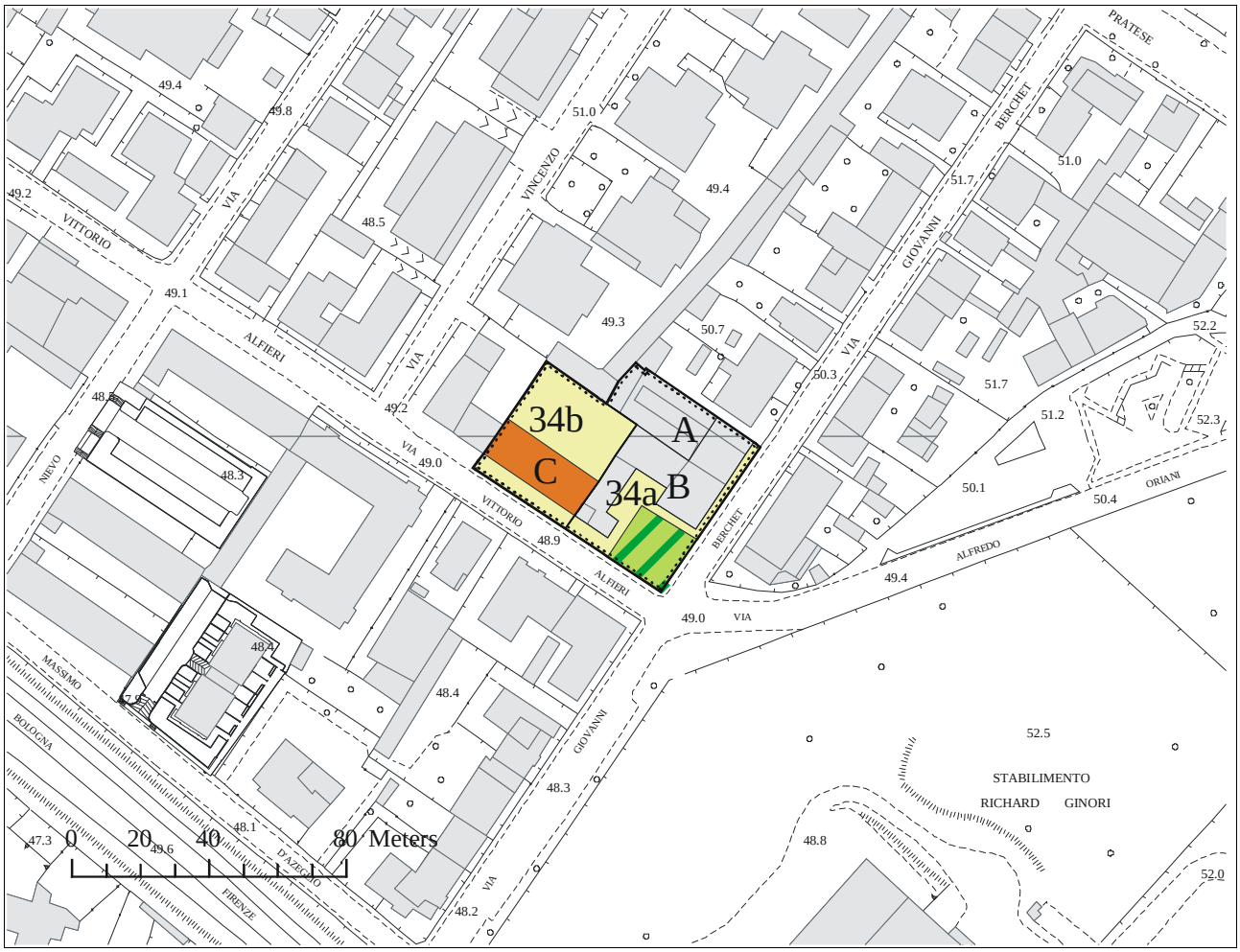
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione complessiva dell'isolato con interventi di recupero di parte degli edifci esistenti e sostituzione della parte rimanente con nuovi edifici residenziali.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 34a Progetto unitario - 34b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti.

(34a)
Edifici
(A) (B) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel rispetto delle seguenti ulteriori precisazioni:
- SUL complessiva non superiore all'esistente;
- unità immobiliari aggiuntive non superiore a 7 per ogni edificio;
- SUL minima delle unità immobiliari aggiuntive pari a 55 mq;
- parziali demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie esistenti;
- la ricostruzione mediante soprelevazione deve prevedere l'allineamento di gronda con l'edificio "B"sul fronte stradale;
- altezza massima pari a quella dell'edificio "B";

Altre indicazioni:
Mantenimento del verde esistente al vertice sud dell'Ambito, e sistemazione a verde condominiale.

(34b)
Edifici
(C) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.100 mq
- Altezza massima 10 m.
- Tipologia: in linea,
- Allineamento obbligatorio lungo via Alfieri con gli edifici contigui.

Utilizzazioni:

(A) (B) Residenza e Attività produttive a carattere diffuso.
(C) Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1100
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1100

Superficie territoriale stimata:	3070

Spazi Pubblici

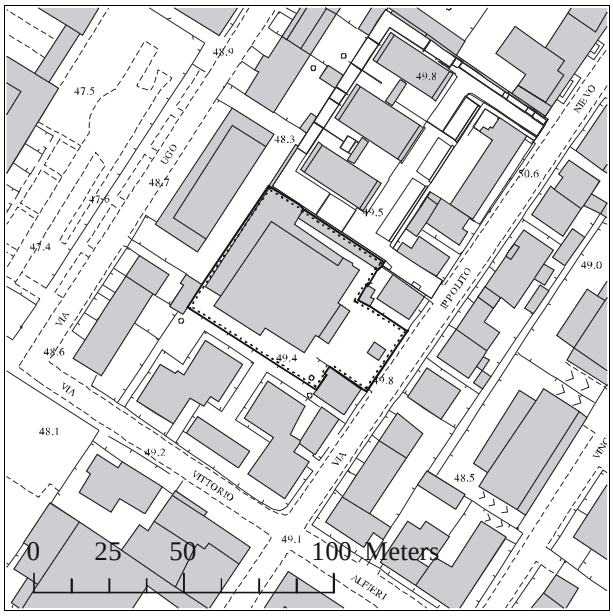
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **35** ***Nome:*** **Via Nievo**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 2 ***UTOE:*** Campo sportivo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è occupata da un edificio di tipo produttivo situato nella parte interna del lotto, che ha accesso da via Nievo. L'intorno è caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale ad alta densità, con ridotta dotazione di aree verdi e parcheggi di interesse locale.

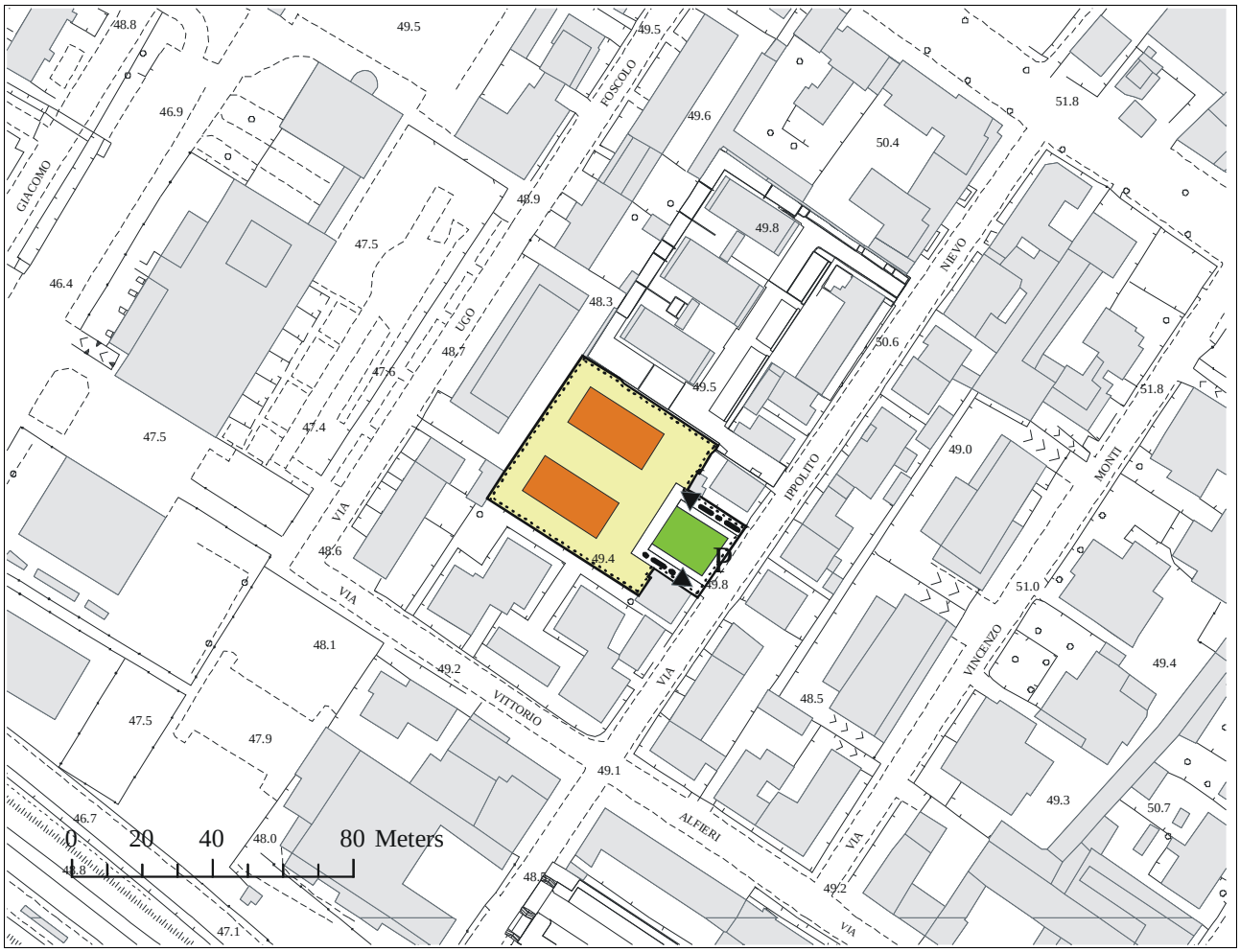
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione del lotto mediante sostituzione dell'edificio produttivo esistente con due unità edilizie residenziali e realizzazione di un'area verde e parcheggi.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima di ogni edificio non superiore a 900 mq
- Altezza massima: 10 m
- Tipologia: linea
- Realizzazione di due edifici disposti in modo analogo a quelli esistenti all'esterno dell'Ambito sul lato nord.

Spazi pubblici:
Realizzazione di un'area verde pubblico e di parcheggi perimetrali lungo via Nievo, e di viabilità di progetto.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1800
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1800

Superficie territoriale stimata:	2740

Spazi Pubblici

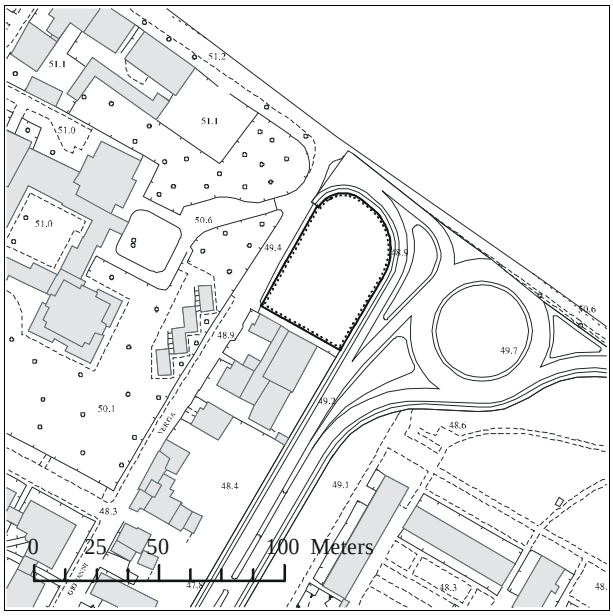
Verde:	200
Parcheggi:	100
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **36** ***Nome:*** **Via Verga**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 2 ***UTOE:*** Campo sportivo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata, già destinata a verde, parzialmente interessata dalla nuova viabilità prevista dal PRG e realizzata.

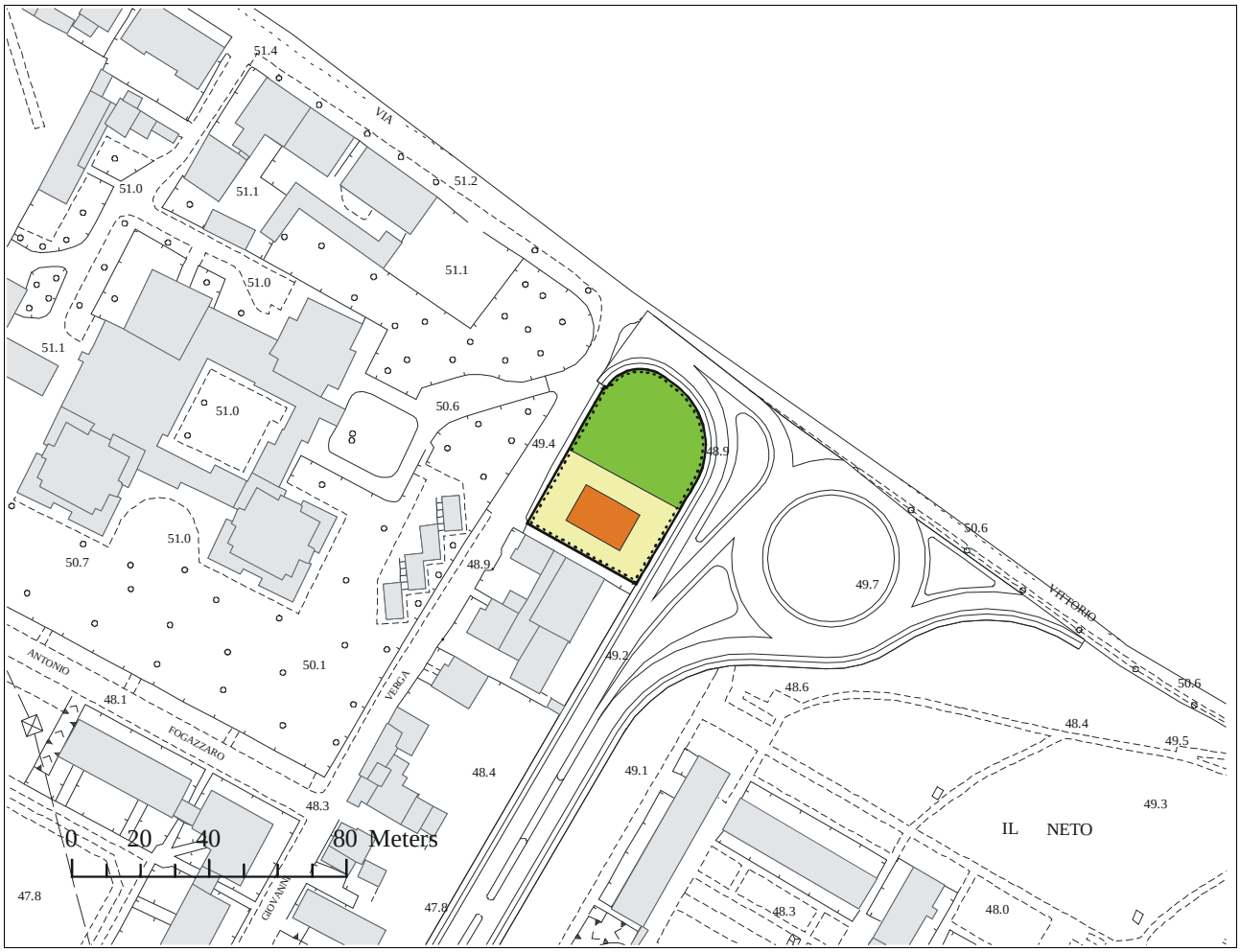
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.2

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Razionalizzazione dell'area, con realizzazione di uno spazio pubblico destinato a verde con prevalente funzione di arredo dell'innesto viario e completamento del tessuto edilizio con un nuovo edificio residenziale.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 450 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia. Villino o linea
- Allineamento all'edificio esistente posto al margine sud dell'Ambito.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area verde all'angolo tra le vie Verga e Pratese.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	450
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	450

Superficie territoriale stimata:	1935

Spazi Pubblici

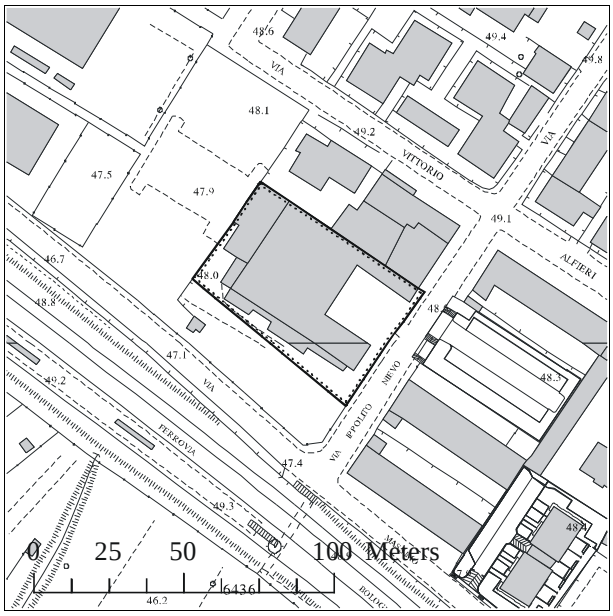
Verde:	1000
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: 37 **Nome:** **Via D'Azeglio**

Tavola: 1 **Foglio:** 2-6 **UTOE:** Campo sportivo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area occupata da un edificio produttivo situata in un contensto caratterizzato prevalentemente da un tessuto edilizio residenziale con presenza di attrezzature collettive scolastiche, funzioni commerciali e residuali attività artigianali.
Il lotto confina sul lato nord con due edifici residenziali ad alta densità e sul lato sud con via D'Azeglio parallelamente alla ferrovia.

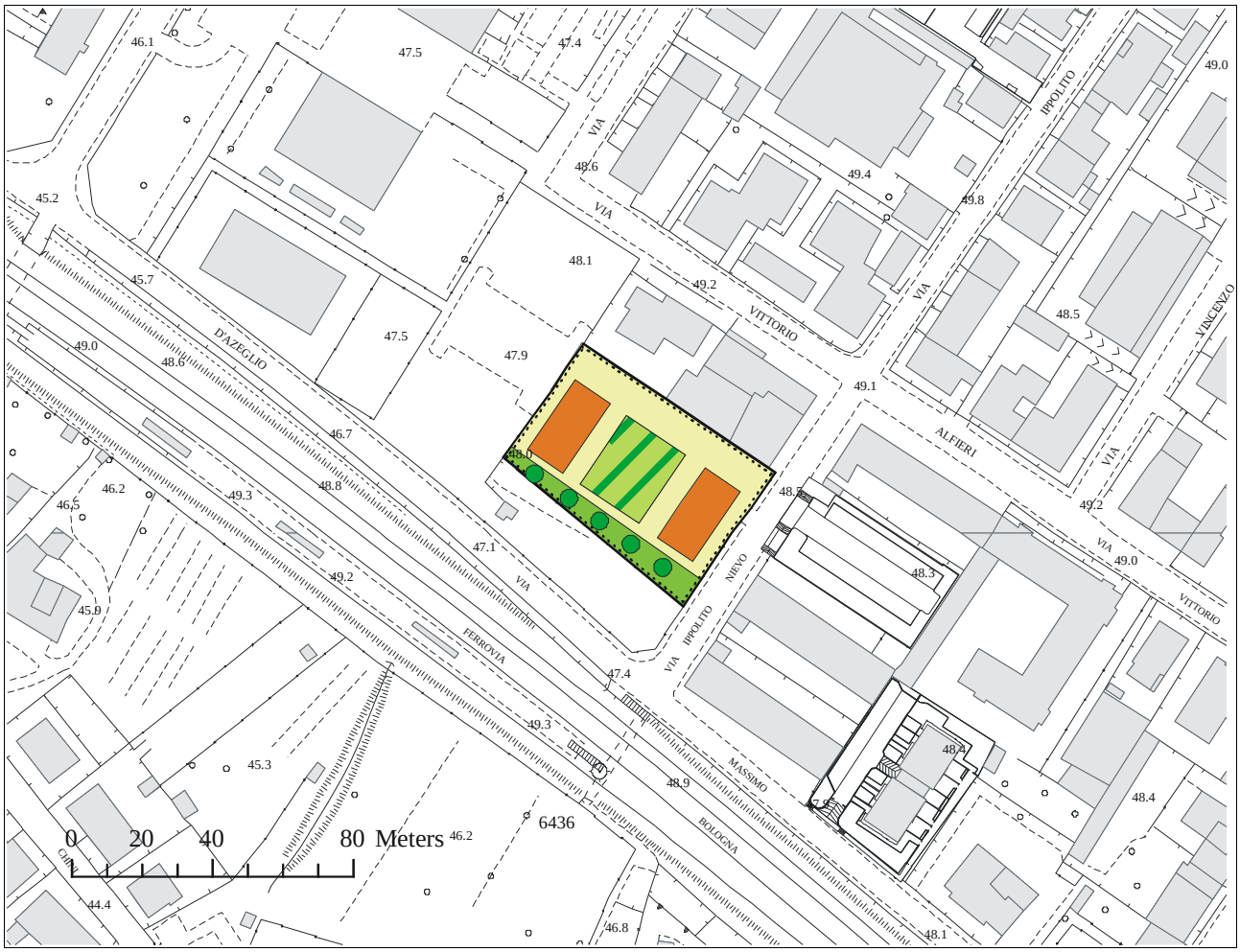
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione urbanistica dell'area con sostituzione dell'edificio esistente e realizzazione di nuove unità edilizie residenziali.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 900 mq per ogni edificio
- Altezza massima 10 m
- Tipologia: in linea
- Due edifici disposti in modo ortogonale alla ferrovia agli estremi est e ovest dell'Ambito.

Sistemazioni esterne:
Realizzazione di area verde condominiale tra i due edifici.

Spazi pubblici:
Realizzazione di un'area a verde pubblico con funzione di filtro rispetto alla ferrovia con alberature lungo il parcheggio di via D'Azeglio.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1800
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1800

Superficie territoriale stimata:	2814

Spazi Pubblici

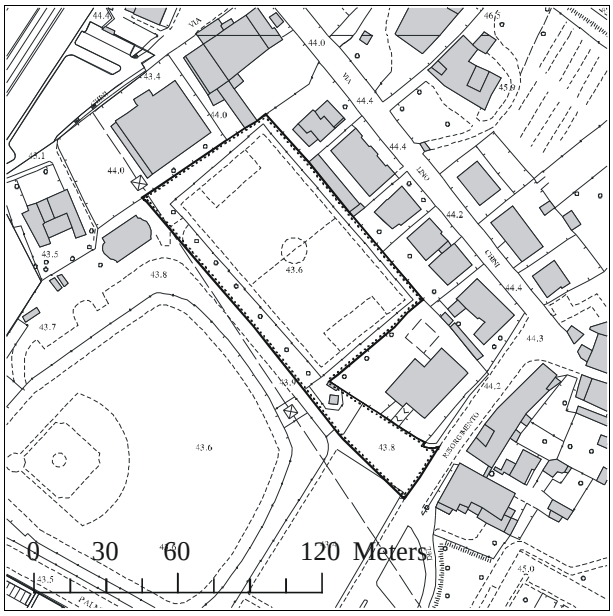
Verde:	400
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **38** ***Nome:*** **Via Risorgimento**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area attualmente occupata da un impianto sportivo pubblico di cui è prevista la dismissione e la sostituzione con edilizia residenziale pubblica.

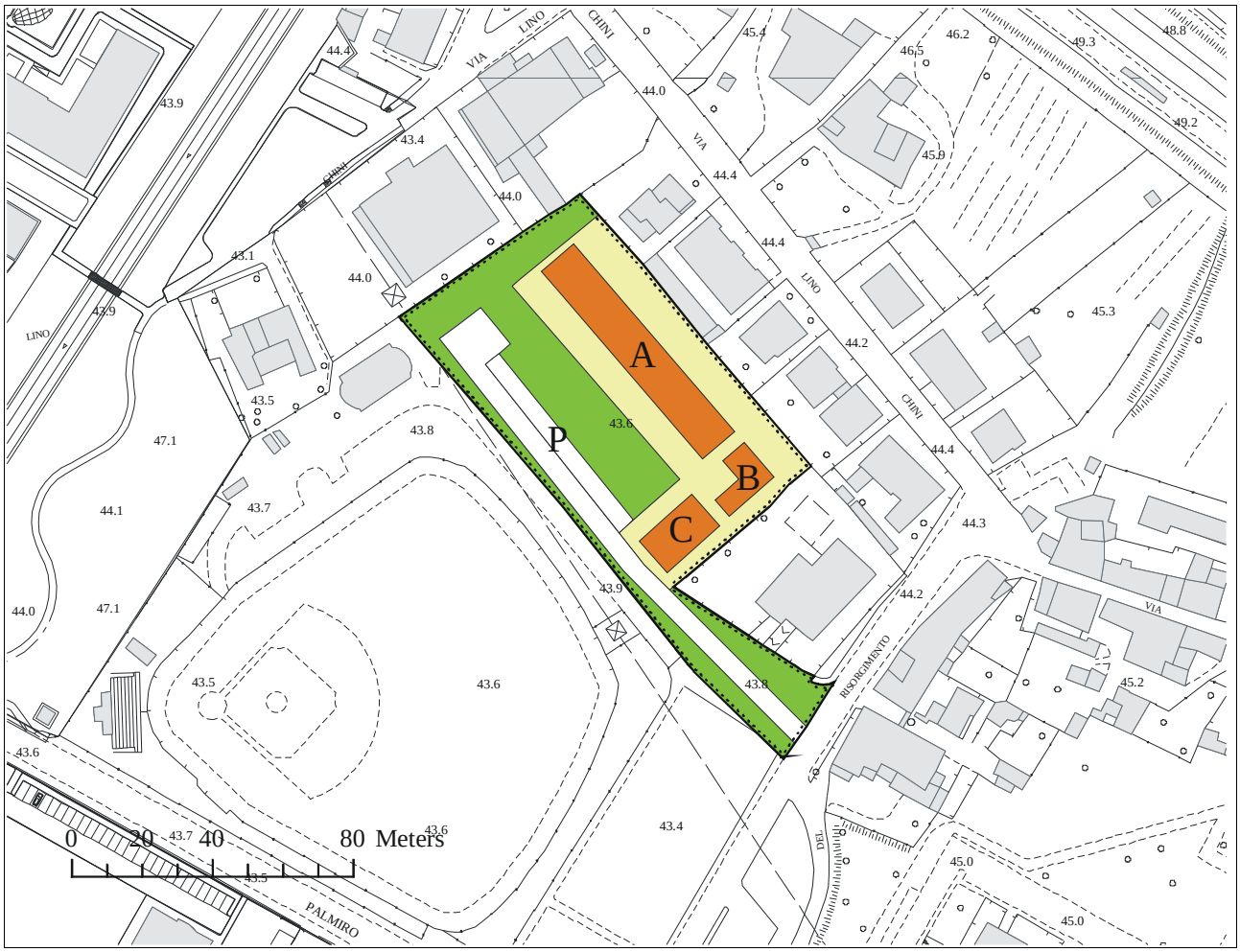
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ba CE.18 - F.18

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

La scheda conferma le previsioni e gli obiettivi del comparto edificatorio previgente in vista dell'attuazione.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.000 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: a schiera
- Disposizione parallela al confine nord-est dell'Ambito,

Spazi pubblici
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto di accesso e di un parcheggio pubblico.
- Realizzazione di un'area verde, a confine con il campo sportivo.

Utilizzazioni:

Residenza. Edilizia pubblica per il 100% della SUL complessiva.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2000
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2000

Superficie territoriale stimata:	7490

Spazi Pubblici

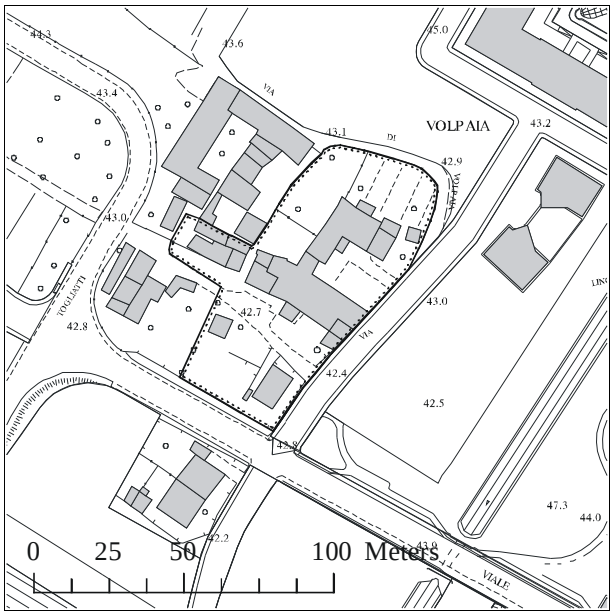
Verde:	2450
Parcheggi:	350
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio viene suggerita la realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **39** ***Nome:*** **Via Chini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è caratterizzata da preesistenze di edilizia rurale storica, con sovrapposizione di accrescimenti successivi di bassa qualità, che determinano un forte stato di degrado. L'area, situata fino a tempi recenti in territorio rurale, è stata interessata dallo sviluppo di edilizia residenziale convenzionata alterando i rapporti precedenti tra l'edilizia storica e il contesto.

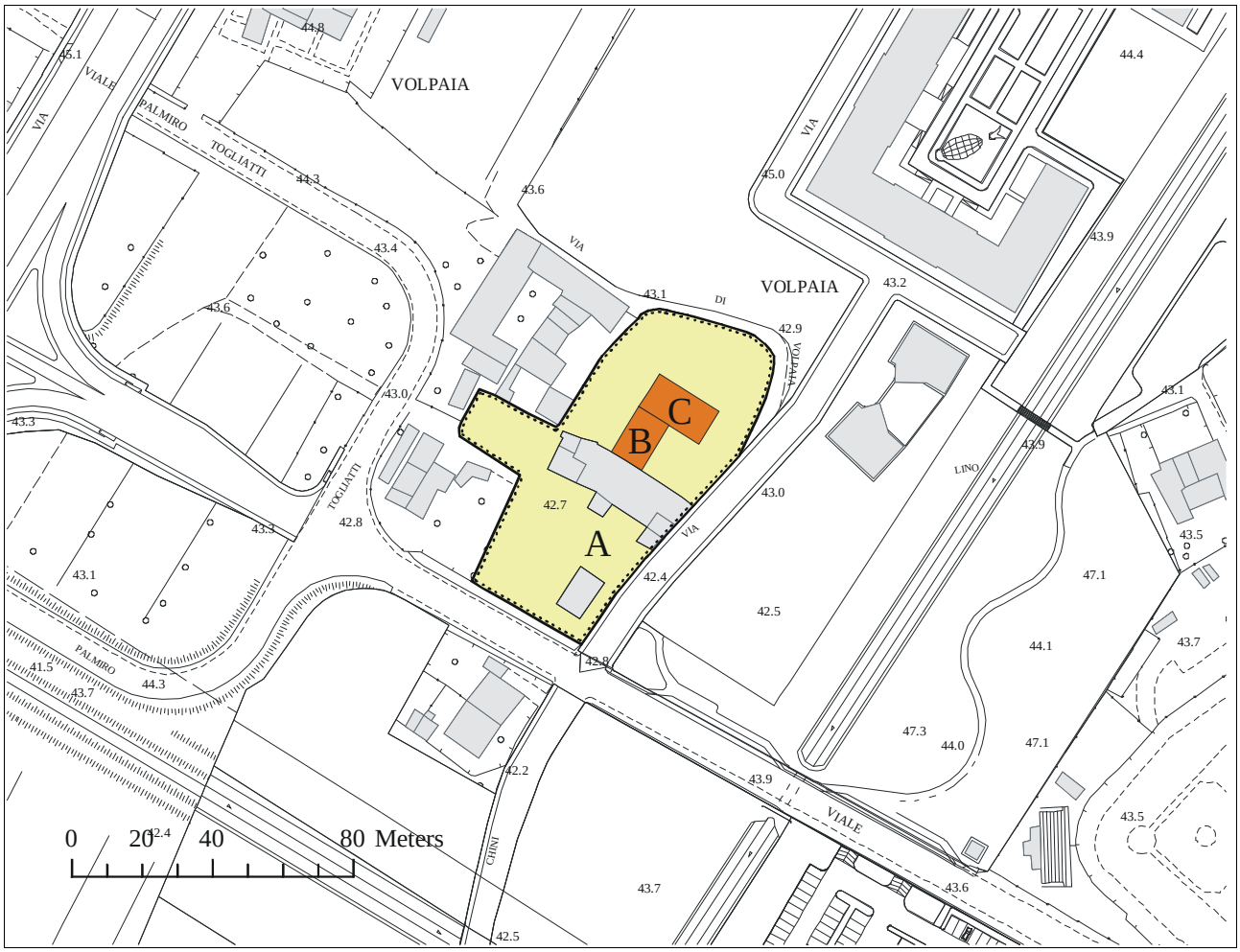
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Razionalizzazione dell'area di progetto, con interventi di demolizione di volumi di bassa qualità e ricostruzione di una corte di tipo rurale annessa all'edificio esistente. Ripristino del corretto rapporto tra edilizia rurale e l'immediato intorno non edificato.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento degli edifici esistenti. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui agli articoli 16, 33 e all'Appendice 2 delle Norme Generali del RU.
Demolizione dei manufatti edilizi incongrui non riportati nello schema delle trasformazioni.

(B) Nuova edificazione, previa demolizione dei manufatti edilizi incongrui, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 150 mq.
- Altezza massima: 4 m.
- Collocazione in aderenza e sviluppo ortogonale all'edificio esistente da mantenere.
- Tipologia: unità edilizia rurale: colonica

Le unità A e B possono essere collegate liberamente.

(C) Nuova edificazione, previa demolizione dei manufatti edilizi incongrui, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 400 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Collocazione in aderenza e sviluppo ortogonale all'edificio da realizzare, indicato con la lettera (B).
- Tipologia: unità edilizia rurale: colonica

Altre indicazioni:
- Sistemazione degli spazi aperti secondo i caratteri tipici dell'edilizia rurale locale a corte pavimentata e verde privato.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	550
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	550

Superficie territoriale stimata:	4545

Spazi Pubblici

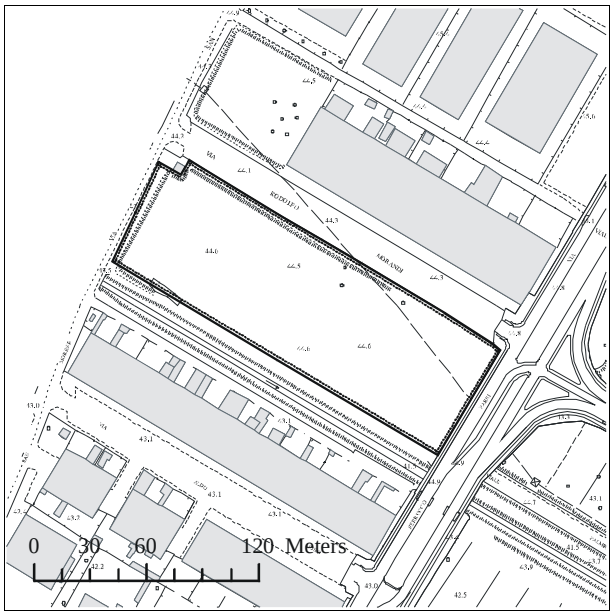
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio viene suggerita la realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **40** ***Nome:*** **Volpaia**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 2-6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata di proprietà comunale inserita in un insediamento produttivo recente, di cui costituisce la parte ancora da attuare.

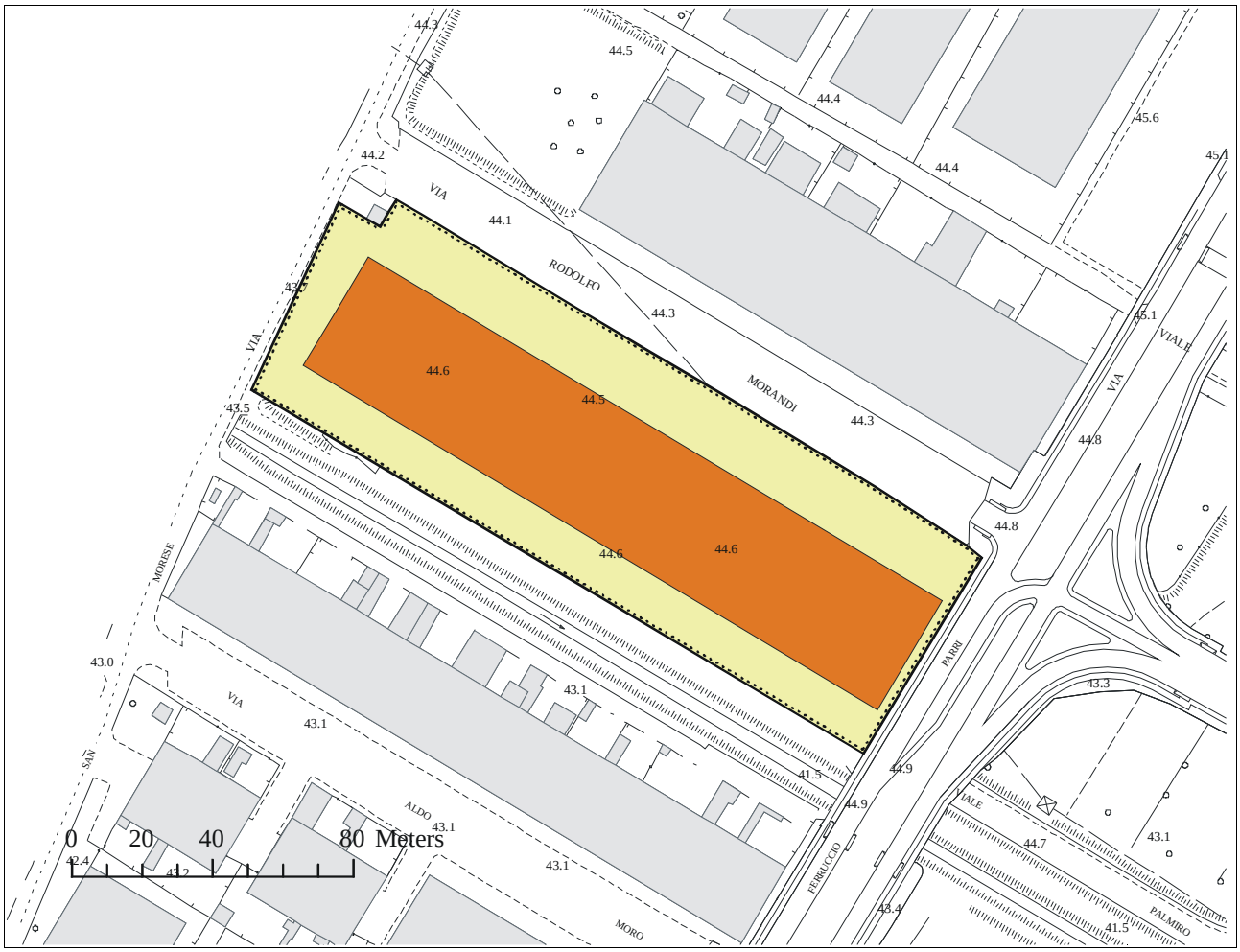
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db PIP Agglomerato Volpaia (porzione residua)

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento dell'insediamento produttivo PIP del PRG, con inclusione della volumetria residua della parte non attuata a nord dell'Ambito, parzialmente interessata da vincolo di elettrodotto.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Completamento della lottizzazione residua con i parametri del precedente PIP. Frazionamento consentito fino a 10 unità immobiliari.
- SUL massima non superiore a: 15.200 mq
- Volume massimo: 73.472 mc (ex PIP)
- Altezza massima: 10 m

Spazi aperti
Realizzazione, nel lotto libero a nord del comparto, residuo del precedente PIP, di area ecologica e area a parcheggio pertinenziale dell'intervento o di porzione di esso. L'area a parcheggio dovrà interessare una superficie non superiore all'80% di tale lotto.

N.B.:le quantità non concorrono al dimensionamento del RU in quanto derivano dal residuo dell'Agglomerato B-Volpaia del PIP del PRG previgente conteggiate nel P.S. come esistente.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	15200
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	15200

Superficie territoriale stimata:	13600

Spazi Pubblici

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

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999, nonché nella "Valutazione della pericolosità idraulica del territorio di Sesto Fiorentino ai fini della redazione del Piano Strutturale – Integrazione ai fini della redazione del Regolamento Urbanistico" dell'ottobre 2005 sempre del Prof. Paris. In tali indagini, dotate di dettagliati studi idraulici, viene suggerita la realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud, ed il rialzo arginale del tratto in oggetto del Canale di Cinta Occidentale.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **41** ***Nome:*** **Area produttiva Padule**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule

Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di ampie dimensioni, posta al margine del tessuto urbano consolidato di Sesto in località Padule e delimitata verso sud ovest dal tracciato di progetto della via "Mezzana Perfetti Ricasoli" e attraversata nella parte nord est dalla strada di progetto che costituisce il prolungamento di via degli Olmi.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Df PP.11 - F.18
- attrezzatura collettiva AC.8
- verde attrezzato VA.10

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di un insediamento a carattere produttivo e per attrezzature, a completamento della fascia di produttivo esistente sul lato est dell'area. Completamento della viabilità locale; realizzazione di ampie dotazioni di verde pubblico e parcheggi nella fascia compresa tra l'area produttiva di progetto e l'abitato di Padule. Acquisizione di verde di rispetto a sud del centro di Padule. Completamento della viabilità locale a sud di Padule.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 2.100 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 10 m
- Tipologia: a capannone e in linea;

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 4.500 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 8 m
- Tipologia: in linea o schiera

(C) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 4.000 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 10 m
- Tipologia: edifici produttivi a capannone

(D) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.400 mq
- Altezza massima 7,50 m
- Tipologia: schiera

Altre indicazioni:
- Realizzazione di un'area (I) per la localizzazione di un distributore di carburante con accesso dalla viabilità di progetto "Mezzana - Perfetti Ricasoli". Il Piano attuativo, per motivate esigenze di rispetto delle norme di settore, può: traslare l'area (I) verso sud-est lungo il verde (G) parallelo alla viabilità di progetto; modificare in parte la linea di separazione tra aree pubbliche e aree private dell'Ambito, senza costituire variante al RU.

Spazi pubblici:
Sistemazione della viabilità di progetto e delle aree verdi come di seguito specificato:
- area (E) verde attrezzato di relazione con il nucleo di Padule, tenendo conto del tracciato dell'elettrodotto interrato;
- area (F) "quadra" alberata che riprende la tessitura agraria esistente da organizzare come spazio centrale di relazione dell'Ambito;
- area (G) verde di rispetto da sistemare con percorsi ciclopedonali previsti dal Sistema delle qualità;
- area (H) verde sistemato a piazza alberata.
- area (L) libera intraurbana prevista nel Sistema delle qualità.
- Parcheggi: realizzazione di parcheggi pubblici da ricavarsi ove indicato nello schema delle trasformazioni e all'interno degli spazi scoperti pertinenziali.
- Viabilità di progetto: accessi all'area produttiva con rotatorie da realizzare nei tre punti indicati; la viabilità pubblica distribuisce i lotti e la viabilità privata interna all'Ambito, il cui tracciato è modificabile con il Piano attuativo.

Per la definizione delle utilizzazioni e dell'assetto degli spazi a verde pubblico, si dovrà promuovere un processo partecipativo con il Centro Civico, in modo da coinvolgere gli abitanti dell'area.
N.B.: le quantità di SUL non concorrono al dimensionamento del RU in quanto derivano dal residuo del PP.11 - F.18 del PRG previgente conteggiate nel P.S. come esistente.

Utilizzazioni:

Attività produttive a carattere diffuso per non più di 4.500 mq,
Attività produttive in senso stretto per non più di 6.100 mq, di cui 2.100 mq nel comparto (A) e 4.000 mq nel comparto (C).
Residenza per non più di 1.400 mq.
Attività di tipo speciale: distributori di carburante.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1400
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	4500
Att. prod. in senso stretto:	6100
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	12000

Superficie territoriale stimata:	91986

Spazi Pubblici

Verde:	47000
Parcheggi:	2200
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

** Verde pubblico: totale 47.000 mq di cui 12.000 mq area libera intraurbana (L) non computata come standard del verde*

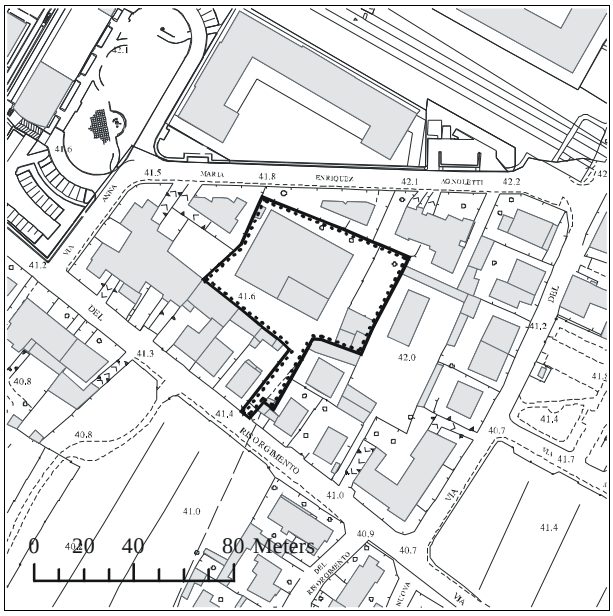
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **42** ***Nome:*** **Via Agnoletti**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area attualmente occupata da edifici produttivi inseriti nella parte centrale di un isolato caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale a bassa densità. L'area prospetta sulla via Risorgimento solo per la strada di accesso.

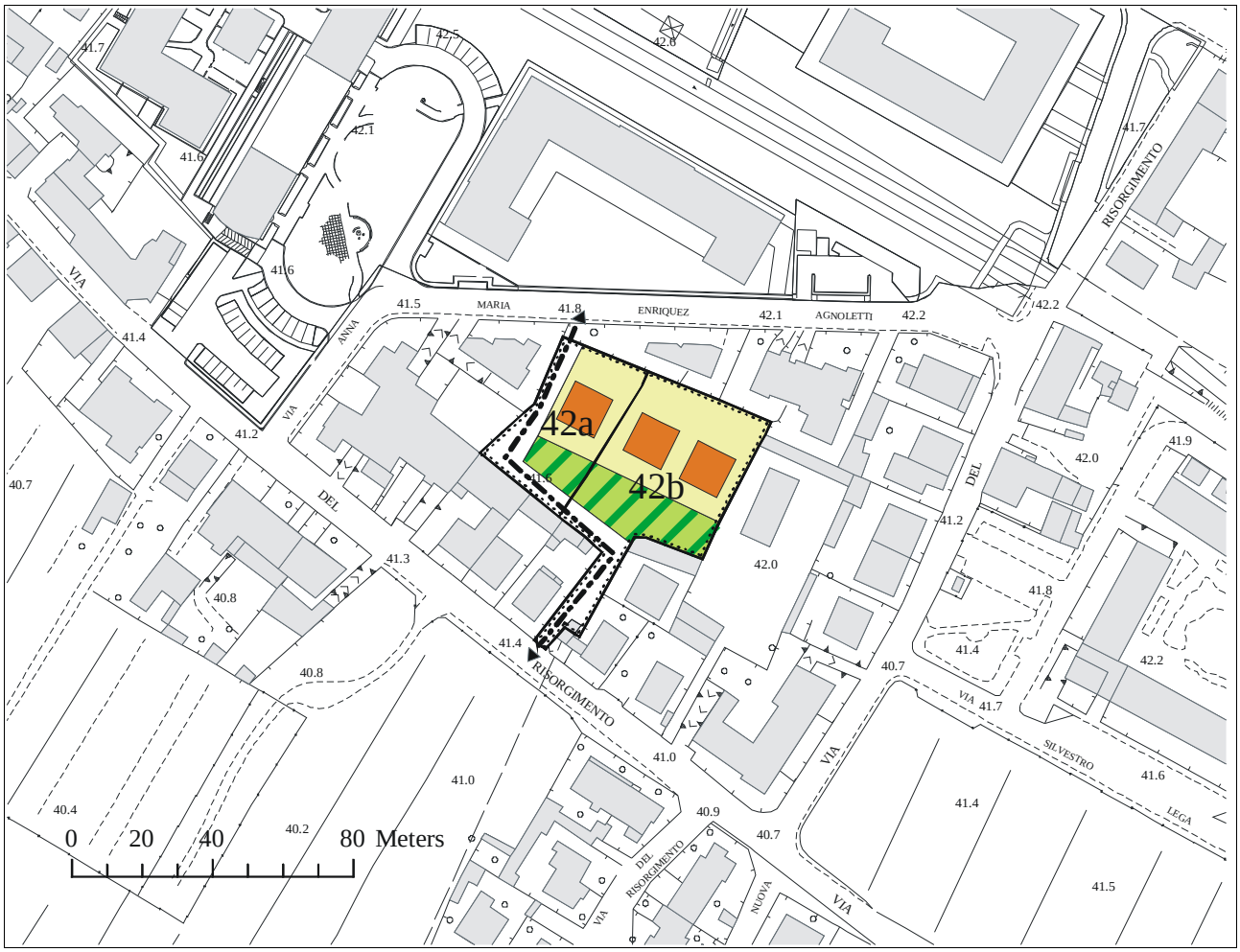
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione complessiva dell'area mediante la sostituzione dell'edificato esistente con nuove unità edilizie residenziali.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 42a Progetto unitario - 42b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

(42a)
Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a: 200 mq
- Altezza massima: 7,50 m
- Tipologia: villino, schiera
- Allineamento obbligatorio lungo il verde condominiale di progetto.
- Subambito da attuare successivamente o contestualmente al Subambito 42b, o alla realizzazione di un collegamento con via Agnoletti.

Spazi pubblici:
Realizzazione di viabilità di progetto, interna all'isolato

Altre disposizioni:
Sistemazione a verde privato condominiale della parte a sud del lotto in fregio alla viabilità di progetto.

(42b)
Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a: 400 mq
- Altezza massima: 7,50 m
- Tipologia: villino, schiera
- Allineamento obbligatorio lungo il verde condominiale di progetto.

Spazi pubblici:
Realizzazione di viabilità di progetto, interna all'isolato

Altre disposizioni:
Sistemazione a verde privato condominiale della parte a sud del lotto in fregio alla viabilità di progetto.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	600
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	600

Superficie territoriale stimata:	3222

Spazi Pubblici

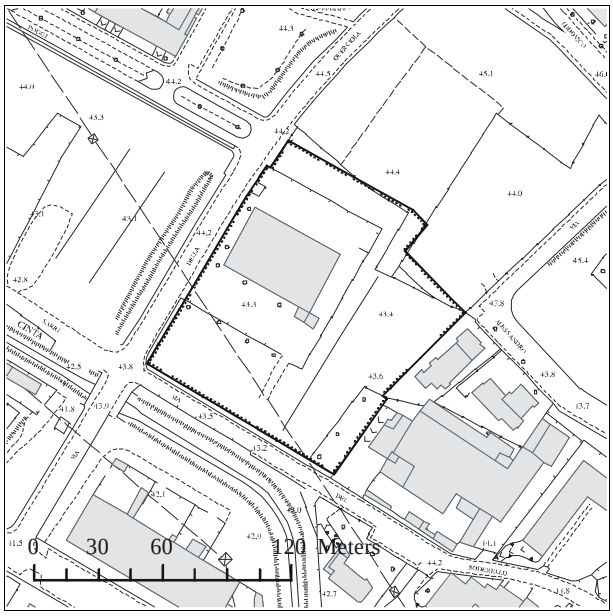
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio viene suggerita la realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **43** ***Nome:*** **Via della Querciola**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** San Lorenzo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area parzialmente edificata, inserita in un tessuto urbano recente con carattere eterogeneo e presenza di funzioni residenziali, direzionali e produtttive. Il comparto necessita di interventi di completamento relativamente alla viabilità e al suo assetto edilizio. Per la sua posizione e le caratteristiche dell'intorno, in particolare per la previsione di insediamento di un polo sanitario, l'area si presta per inserimento di funzioni non residenziali.

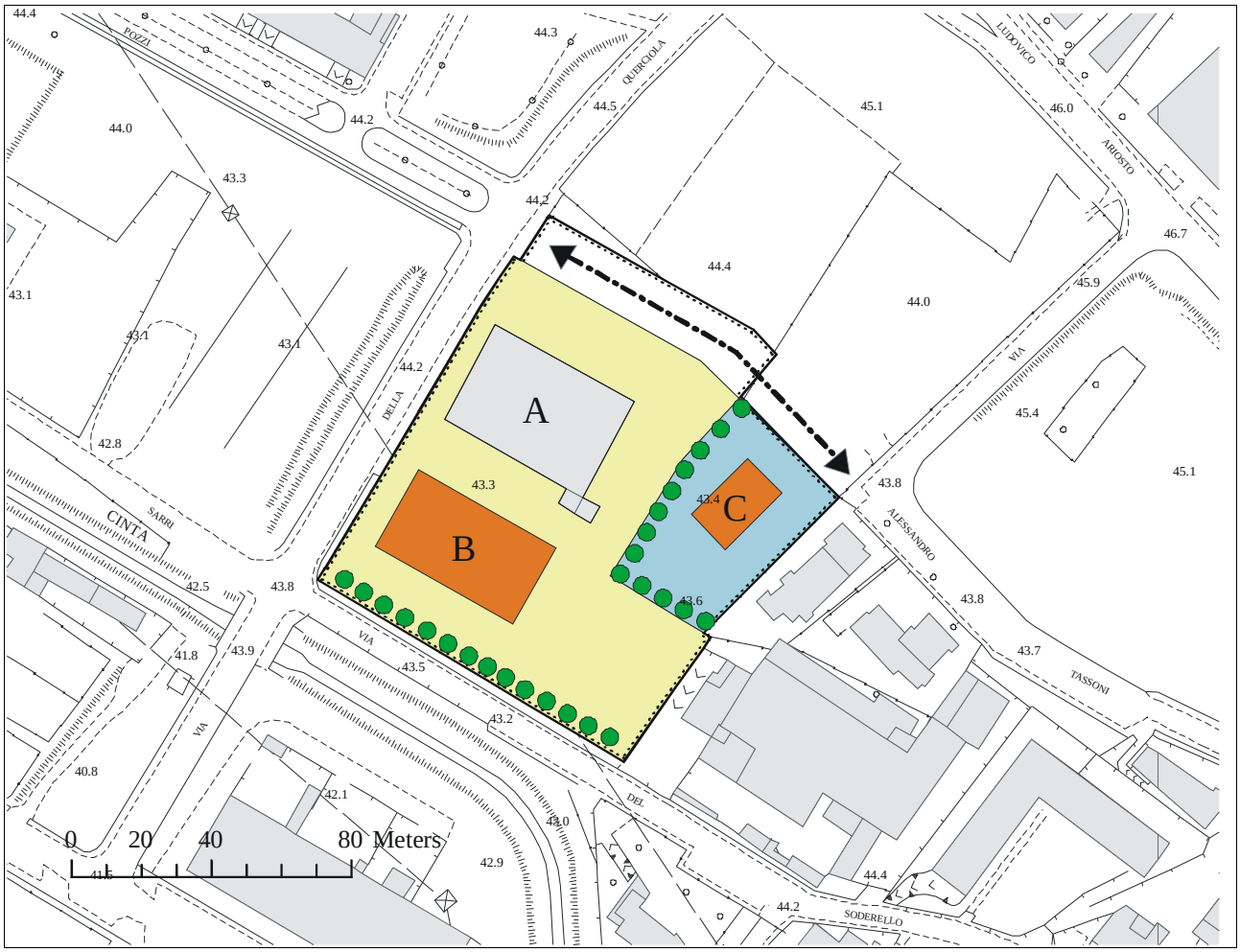
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db CE.74 - F.19
- verde attrezzato

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto edilizio con un edificio destinato a funzioni non residenziali e un altro destinato ad attrezzature; completamento della viabilità locale. Sistemazione degli spazi aperti.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme Generali del R.U. con le seguenti ulteriori precisazioni: senza aumento della SUL, né modificazione dell'utilizzazione in atto.

(B) Nuova edificazione, all'angolo tra le vie Del Soderello e Querciola, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.200 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- In alternativa alla nuova edificazione è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente.

Sistemazioni esterne:
- Sistemazione di una fascia alberata a schermatura lungo via Soderello e al confine tra le due parti del comparto.
- Sistemazione delle aree libere pertinenziali, realizzando opportune barriere verdi per limitare l'impatto visivo delle Attività produttive.
- Divieto di realizzazione di tettoie.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto al confine nord dell'Ambito, di connessione tra via della Querciola e via Tassoni.

(C) Nuova edificazione di un'attrezzatura, lungo il tratto di strada da realizzare, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.200 mq.
- Altezza massima: 13 m.

Utilizzazioni:

(A) Attività produttive a carattere diffuso, (tipo: a, b, e, h, i, J),
(B) Attività produttive a carattere diffuso, (tipo: a, b, e, h, i, J), per non più di 1200 mq,
(C) Attività pubbliche di interesse collettivo per non più di 1.200 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	1200
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	1200
Superficie utile lorda totale:	2400

Superficie territoriale stimata:	12534

Spazi Pubblici

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

Altre aree (AG) *2100*

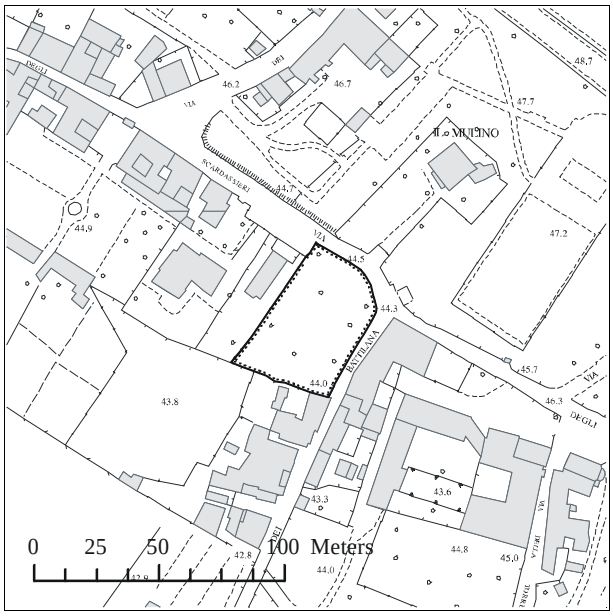
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di alcuni ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **44** ***Nome:*** **Via Battilana**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 11 ***UTOE:*** San Lorenzo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata, situata in prossimità di insediamenti storici di origine rurale. Il comparto è interessato da percorsi e spazi previsti dal Sistema delle qualità e si presta, per la collocazione e le caratteristiche dell'intorno, alla realizzazione di un nuovo spazio pubblico urbano. Nell'area di intervento il piano di campagna è rialzato rispetto alla quota stradale.

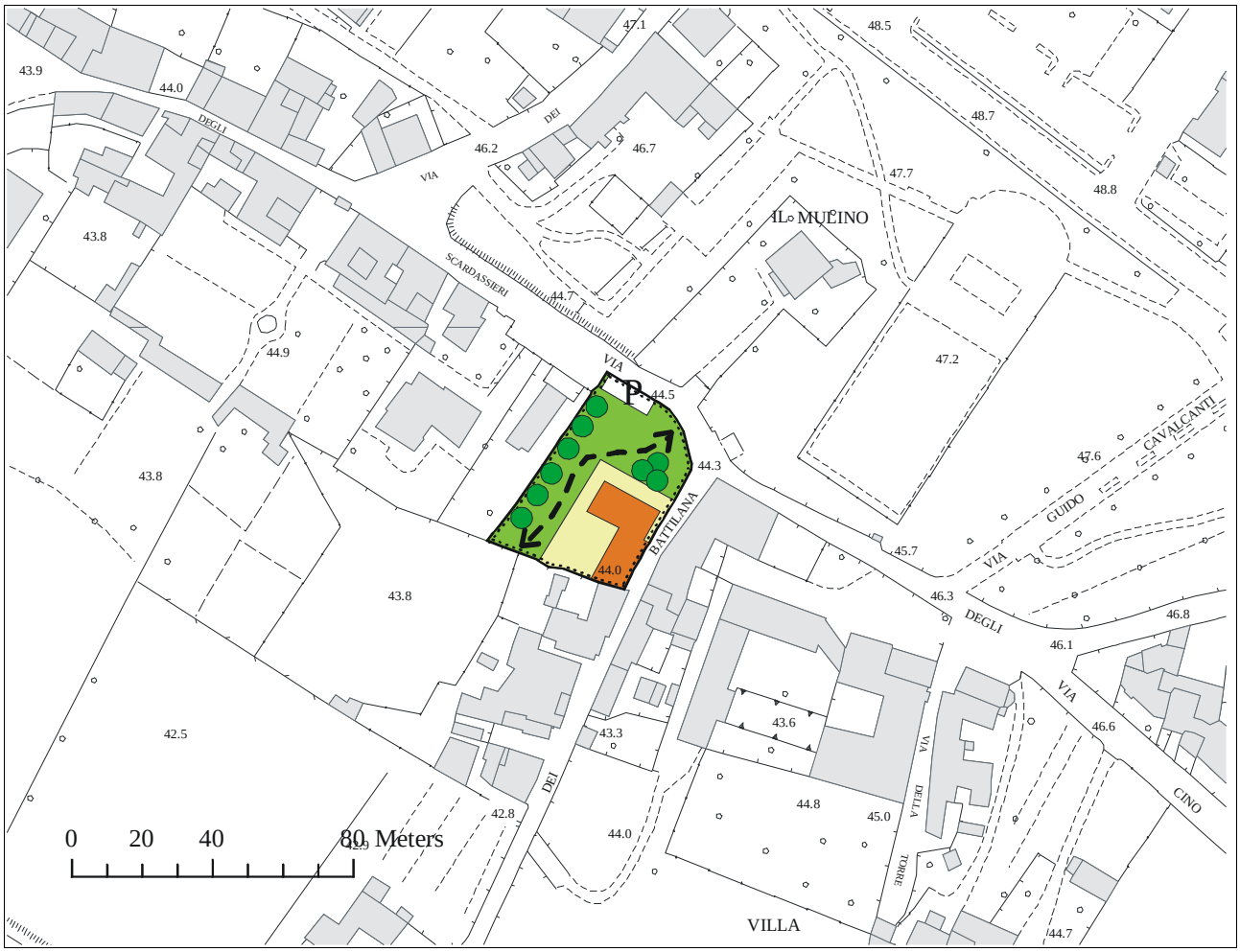
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa PR.10 - F.25 (con previsione specifica di piazza "Sq")

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto urbano secondo le regole conformative dei tessuti periurbani storici, mediante la realizzazione di una nuova piazzetta parzialmente sistemata a verde e di un edifcio lungo via Battilana.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 600 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Collocazione in aderenza all'edificio esistente al margine sud dell'ambito. Sviluppo lungo via Battilana prevedendo un arretramento del fronte rispetto all'edificio esistente. Sviluppo dell'edificio con una connotazione formale e compositiva coerente con l'edilizia storica circostante;
- Tipologia: a schiera o colonica;
- Accesso carrabile da via Battilana.

Altre indicazioni:
Recinzione dello spazio pertinenziale privato in muratura rivestita in pietra secondo l'Abaco dell'Appedice 4.

Spazi pubblici
- Realizzazione di un'area verde e di una piazzetta pedonale all'angolo tra le vie Battilana e Scardasseri, delimitata a sud dall'edificio da realizzare e ad ovest da un filare di alberi. Sistemazione dell'arredo urbano e della pavimentazione secondo caratteri storici. In particolare, si deve valutare l'opportunità di mantenere il dislivello tra la piazzetta, le strade e i muretti esistenti, limitando le opere di livellamento.
- Realizzazione di un percorso pedonale che colleghi la piazzetta da realizzare al parco previsto nell'area urbana non consolidata adiacente.
- Realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico lungo via Scardassieri.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	600
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	600

Superficie territoriale stimata:	1970

Spazi Pubblici

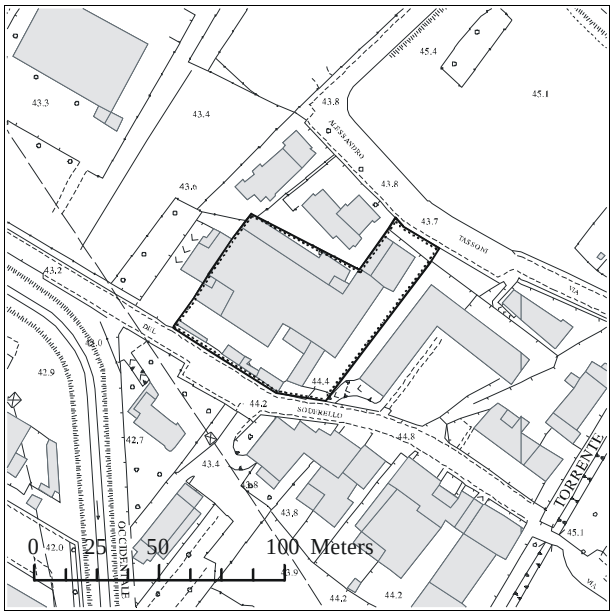
Verde:	1100
Parcheggi:	75
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **45** ***Nome:*** **Via del Soderello**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** San Lorenzo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area d'intervento è caratterizzata da insediamenti produttivi, in un ambito prevalentemente residenziale. All'interno degli edifici produttivi non sono in esercizio attività.

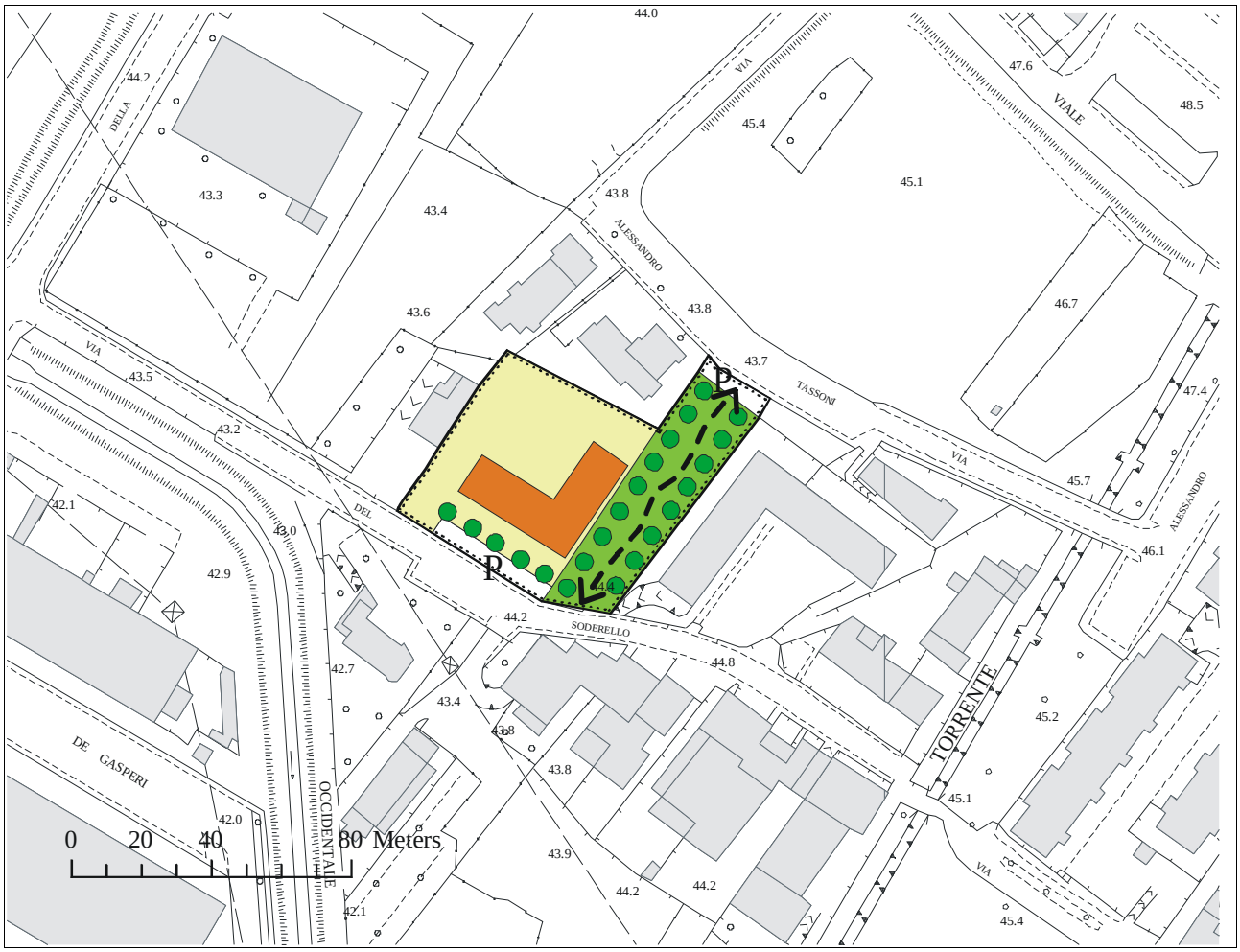
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione dell'area attraverso un intervento di sostituzione del complesso produttivo esistente con un nuovo tessuto edilizio residenziale. Realizzazione di una nuova area verde pubblica come collegamento tra via del Soderello e via Tassoni.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici e degli altri manufatti esistenti e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.000 mq.
- Altezza massima: 10 m.
- Disposizione nel lotto: un edificio in linea, disposto ad "L" con un fronte paralleo al via del Soderello e al parcheggio di nuova previsione, e l'altro fronte parallelo al collegamento verde.
- Tipologia: in linea

Spazi pubblici
- Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via del Soderello e un parcheggio pubblico in testata all'area verde lungo via Tassoni.
- Realizzazione di un'area verde e di un percorso pedonale di collegamento tra via Tassoni e via del Soderello.
- Realizzazione di un doppio filare alberato;
- Realizzazione di filare alberato lungo il parcheggio di via del Soderello.

Utilizzazioni:

Residenza, per non più di 2.000 mq, di cui Residenza sociale per non meno di 600 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	2000
di cui Residenza sociale:	*600*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2000

Superficie territoriale stimata:	4415

Spazi Pubblici

Verde:	1400
Parcheggi:	300
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

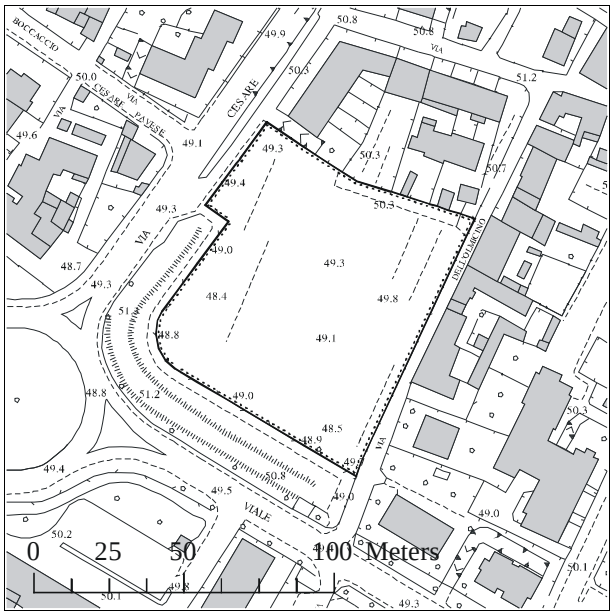
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di alcuni ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **46** ***Nome:*** **Via Pavese**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 11 ***UTOE:*** Zambra



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata situata all'incrocio tra via Pavese e viale Ariosto in prossimità della rotatoria prevista dal PRG, in un contesto urbano dai caratteri eterogenei. Per la collocazione e per le caratteristiche dell'intorno l'area è adatta all'insediamento di attrezzature e funzioni speciali.

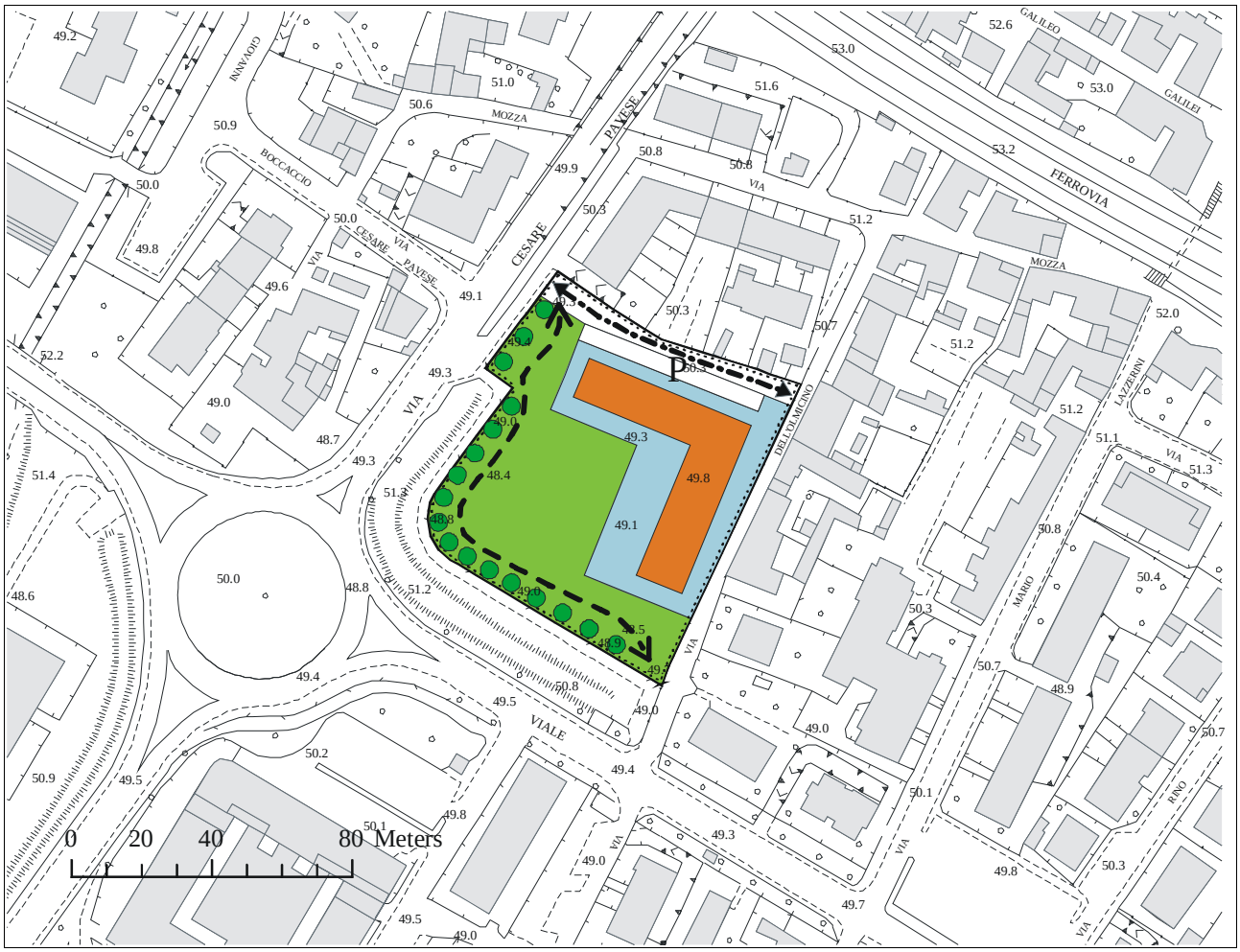
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Ba CE.9/b - F.25

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di un centro per servizi socio assistenziali e cessione di aree per spazi pubblici sistemati a verde e percorsi ciclopedonali.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Nuova edificazione di una struttura da adibire a servizi socio-assistenziali, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 4.100 mq.
- Superficie dell'area di pertinenza: non inferiore a 2.800 mq.

Spazi pubblici:
- Realizzazione un'area a verde, con alberature lungo la viabilità esistente, e di un percorso ciclopedonale lungo via Pavese e via Ariosto.
- Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto.
- Realizzazione di parcheggi pubblici lungo la viabilità di progetto.

Utilizzazioni:

Attività assistenziali e sanitarie, comprensive di eventuali residenze per anziani e adulti inabili, di strutture accessorie di servizio e asilo nido.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	4100
Superficie utile lorda totale:	4100

Superficie territoriale stimata:	7000

Spazi Pubblici

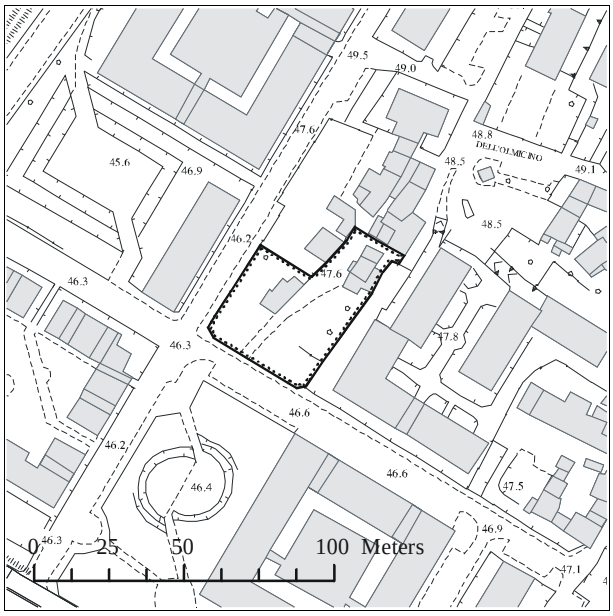
Verde:	3400
Parcheggi:	250
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	2800

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **47** ***Nome:*** **Via dell'Olmicino**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 11 ***UTOE:*** Zambra



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di progetto è parzialmente edificata, con presenza di annessi di edifici storici in stato di degrado, inserita in un contesto urbano consolidato. A nord del comparto è presente un aggregato di edifici storici che deve essere adeguatamente considerato nello sviluppo progettuale del nuovo intervento.

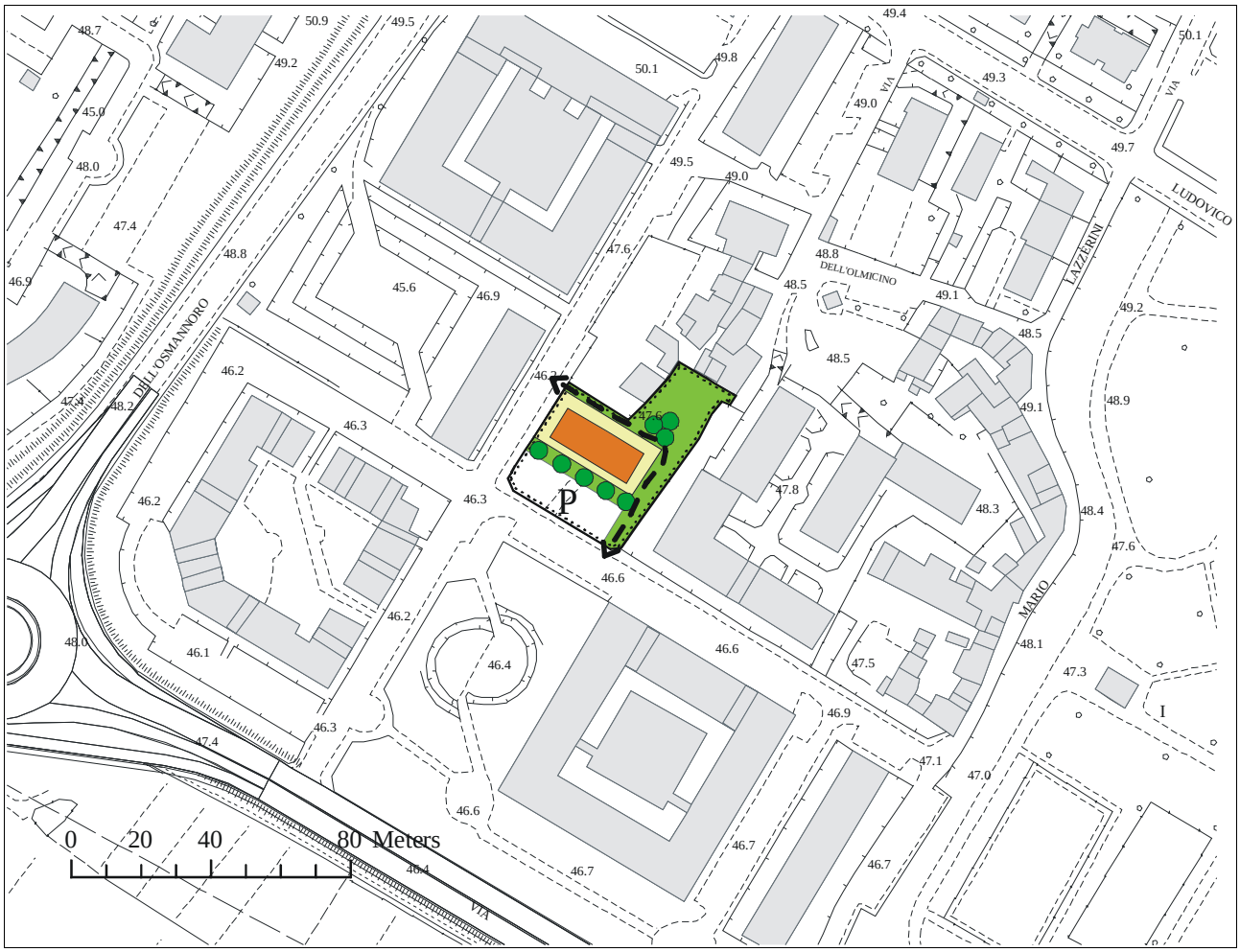
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Aa PR.26 - F.25

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un edificio residenziale, con uno studio unitario degli spazi pubblici, dei percorsi e dei parcheggi.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
Demolizione degli edifici esistenti.
Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 500 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: schiera.

Altre indicazioni:
- L'accesso all'Ambito deve avvenire da via Moravia.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un parcheggio pubblico sul lato sud-ovest dell'Ambito.
- Realizzazione di un'area pedonale sistemata come piazzetta alberata e spazio di aggregazione, nella parte interna dell'Ambito, collegata alla viabilità esistente da percorsi pedonali.

Utilizzazioni:

Residenza

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	500
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	500

Superficie territoriale stimata:	1719

Spazi Pubblici

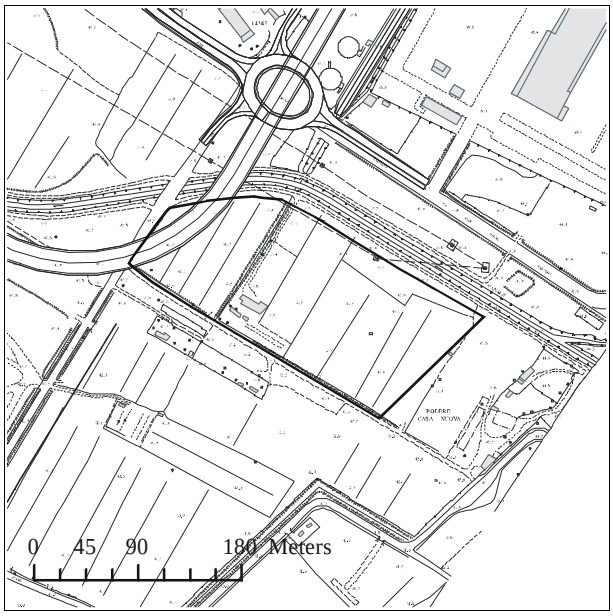
Verde:	800
Parcheggi:	350
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **48** ***Nome:*** **Paoli Stella**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 12-15-1 ***UTOE:*** Zambra



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'ambito è localizzato tra via Pasolini, il polo universitario, il Canale di Cinta orientale, il tracciato di progetto della strada di livello sovracomunale Perfetti Ricasoli - Mezzana e l'aeroporto Vespucci.
L'area ha attualmente un assetto agricolo, senza insediamenti.

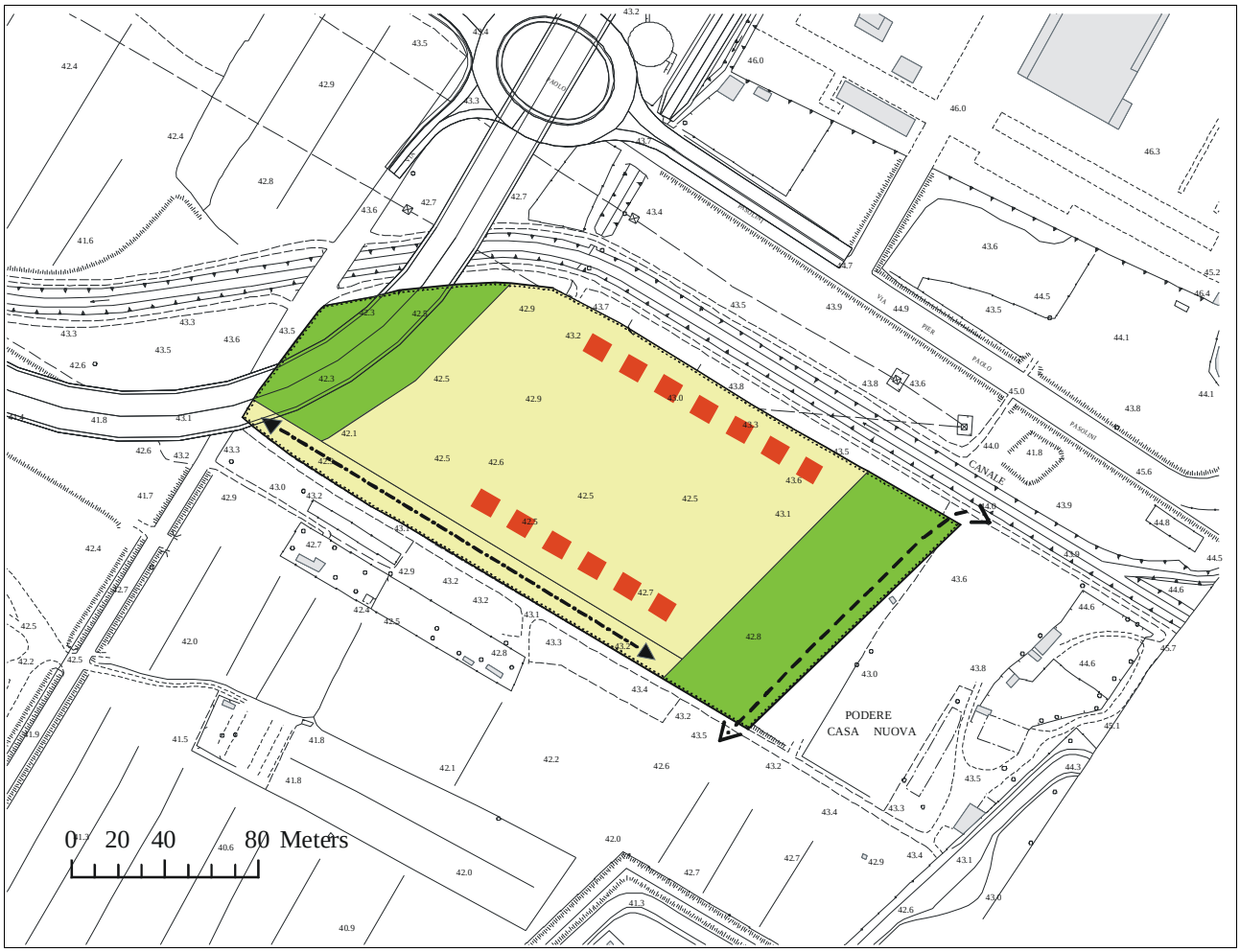
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db PL.1 - F.32
- verde alberato
- viabilità di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

In coerenza con quanto previsto dall'apposita variante al PRG, l'area è destinata ad un nuovo insediamento produttivo da realizzare contestualmente alle relative urbanizzazioni. Realizzazione di fasce verdi di connessione, attrezzate con piste ciclo pedonali di raccordo con il parco di Castello.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione, lungo la viabilità da realizzare e lungo il canale di Cinta, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 9.000 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima: 10 m.
- Tipologie: capannone .
- Allineamento reciproco degli edifici da realizzare lungo il canale di Cinta e la viabilità di progetto.

Altre indicazioni:
Realizzazione della viabilità di progetto interna all'Ambito, privata, con la costituzione di una servitù di uso pubblico relativa al percorso principale con accesso su via dei Frilli per consentire l'accesso alle aree adiacenti.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde, anche con funzione di vasca di laminazione secondo lo studio idraulico approvato, a confine con l'area aeroportuale e di un tratto di percorso ciclopedonale.
- Cessione di un'area libera al confine ovest dell'Ambito.
- Il verde localizzato sul lato est, è da considerare fascia di rispetto della viabilità di progetto Perfetti-Ricasoli Mezzana, da non computare come standard.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto, per non più di 9.000 mq.
Una porzione di SUL, per non più di 4.500 mq, può essere destinata ad Attività produttive a carattere diffuso di tipo a, b, c, d.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	9000
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	9000

Superficie territoriale stimata:	30265

Spazi Pubblici

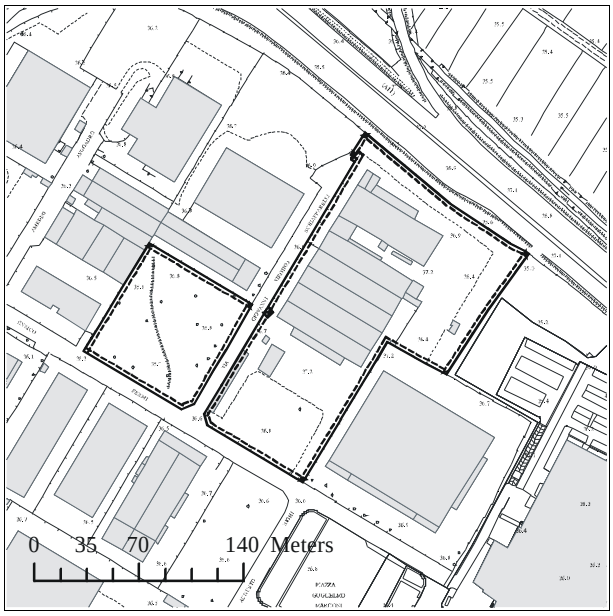
Verde:	5300
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: L'intervento è condizionato alla realizzazione della vasca di 14.000 mc di recupero dei volumi definita "B" nello "Studio per la messa in sicurezza idraulica degli ambiti del Canale di Cinta Orientale relativi al Polo Scientifico e Tecnologico di Sesto Fiorentino, P.L.1 F.31, P.L.13 F. 25 via Pasolini, P.L.1 F.32 via dei Frilli (Protocollo d'intesa del 17.5.04)" dell'ottobre 2004 a firma dell'Ing. Federico Domenichini commissionato dall'Università degli Studi di Firenze, individuata nella carta della fattibilità – Tavola Piana. Tale condizione è stata confermata nella "Relazione geologica di fattibilità" dell'intervento in oggetto dell'aprile 2005 a firma del Geol. Silvano Carmignani.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **49** ***Nome:*** **Osmannoro nord est 1**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14 ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area è localizzata nella parte nord del quadrante nord est, adiacente l'autostrada A11 e in prossimità del polo interregionale Ikea.
L'area è divisa in due parti da una strada interna di servizio a fondo cieco, e si attesta su via Fermi.
La parte nord del comparto è edificata, mentre la parte sud è libera da edifici.

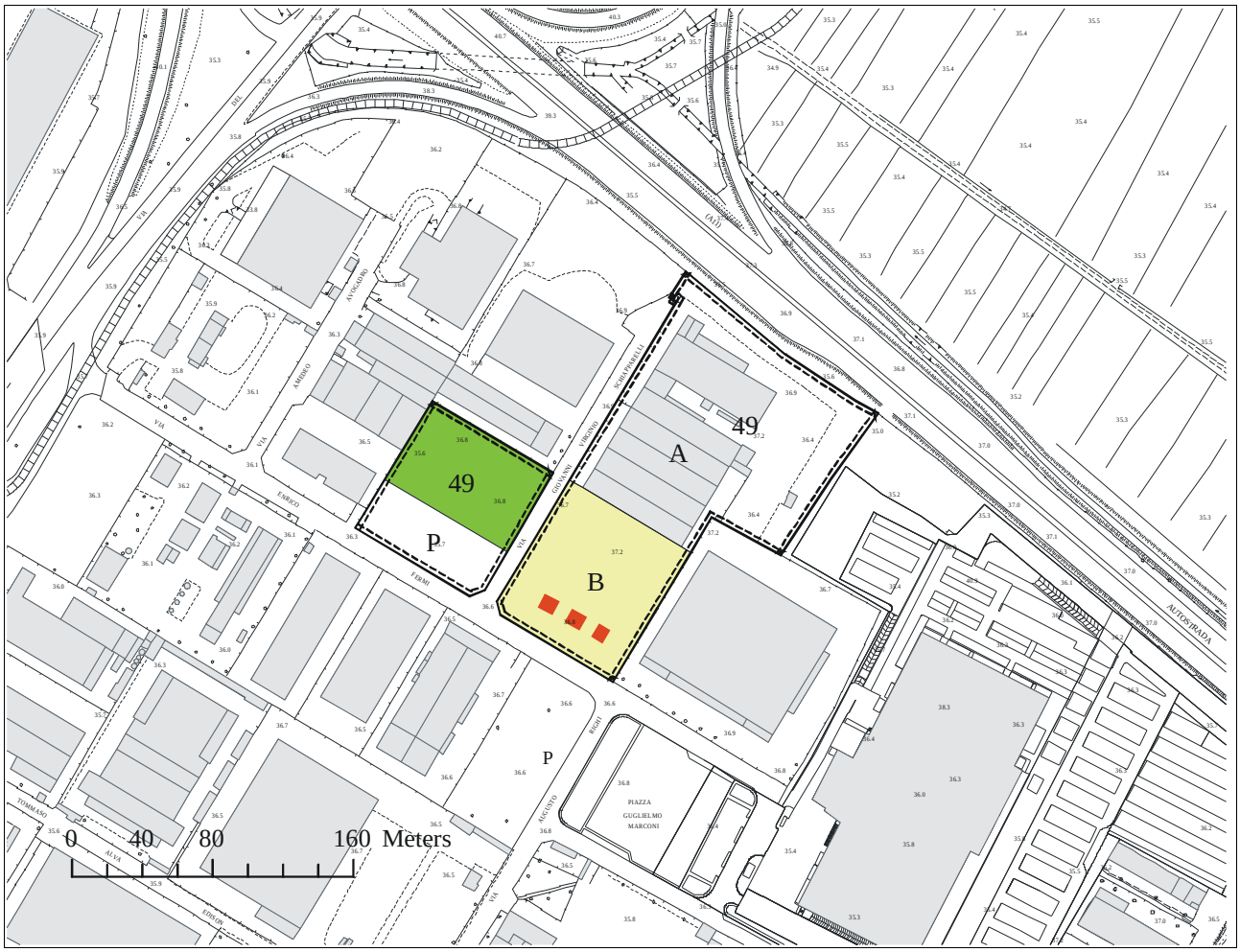
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc CE.17 - F.30
- sottozona Dc

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto edilizio produttivo con edificazione più coerente e cessione di aree a verde e parcheggio su via Fermi.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
(A) Mantenimento degli edifici esistenti. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del R.U. con le seguenti ulteriori precisazioni: esclusione di qualsiasi intervento di sostituzione edilizia o nuova edificazione ricadente nelle aree classificate a pericolosità idraulica 3 nel PAI.

(B) Ampliamento o nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2000 mq.
- Rapporto di copertura massimo 50%.
- Altezza massima 10 m.
- Tipologia: a capannone.
- Nel caso di nuova edificazione allineamento degli edifici lungo via Fermi.

Spazi pubblici:
Realizzazione di un'area verde e di un parcheggio pubblico lungo via Fermi.

Utilizzazioni:

Attività commerciale in medie strutture, per non più di 2.000 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	2000
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2000

Superficie territoriale stimata:	28637

Spazi Pubblici

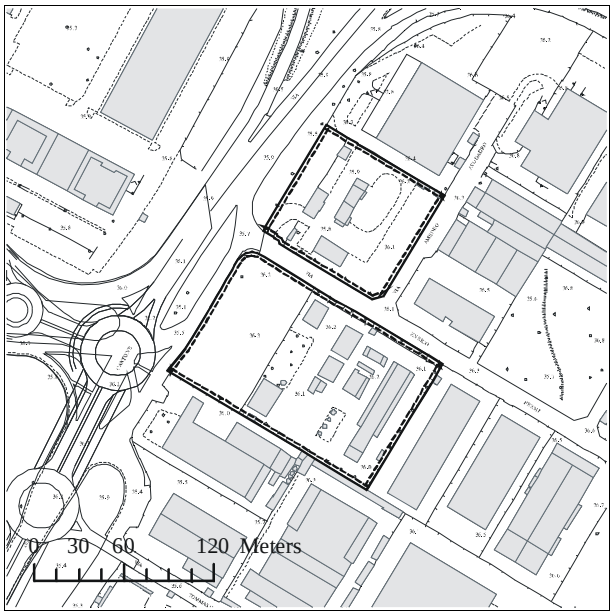
Verde:	4000
Parcheggi:	2500
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 slm. I volumi sottratti alla laminazione di una piena duecentennale devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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" devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **50** ***Nome:*** **Osmannoro nord est 2**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14 ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

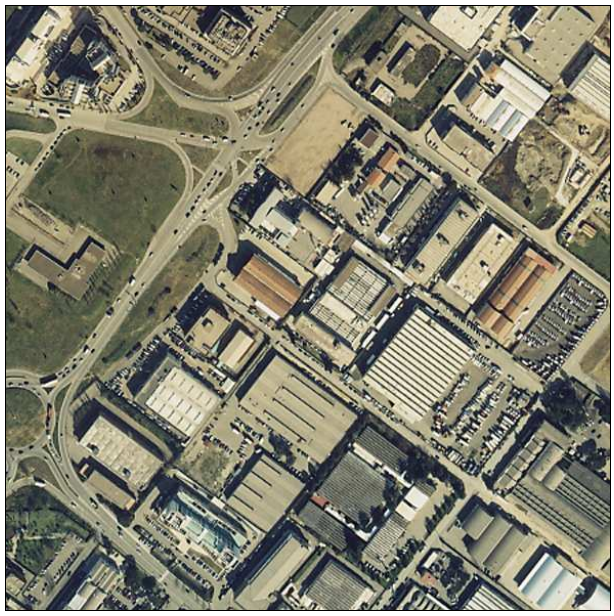


Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata nella parte centrale dell'Osmannoro, in prossimità dello svincolo autostradale della A11 in entrata verso Firenze e della via dell'Osmannoro. Tale area è divisa in due parti a nord e a sud di via Righi. L'area è parzialmente edificata sia nella porzione nord che sud.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'area, per la posizione centrale, si presta per un rafforzamento delle funzioni terziarie e ricettive.
Si prevede la riqualificazione di parte del complesso edilizio esistente e la sostituzione delle parti non idonee, con la contestuale razionalizzazione degli spazi aperti e dell'area pubblica antistante da sistemare a verde e parcheggio.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 50a Progetto unitario - 50b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Organizzazione dell'Ambito in due Subambiti.

(50a)
Edifici:
Nuova edificazione, lungo via dell'Osmannoro, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 3.750 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 14 m

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde per non meno di 1.260 mq
- Realizzazione di un parcheggio lungo via Osmannoro, per non meno di 690 mq, la cui collocazione entro il verde, è demandata al Progetto unitario.

(50b)
Edifici:
Nuova edificazione, lungo via dell'Osmannoro, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 7.250 mq
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima: 14 m su via Osmannoro, 10 m su via Fermi.
- Tipologia: in linea o a capannone.

Altre indicazioni:
- Allineamento reciproco e collocazione del fronte principale lungo via dell'Osmannoro.
- Collocazione di un fronte secondario lungo via Fermi.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde per non meno di 1.740 mq
- Realizzazione di un parcheggio lungo via Osmannoro, per non meno di 960 mq, la cui collocazione entro il verde, è demandata al Progetto unitario.

Utilizzazioni:

Attività produttive a carattere diffuso, per non più di 2.650 mq, nel Subambito 50b.
Attività produttive in senso stretto, per non più di 6.400 mq, di cui non più di 3.750 mq nel Subambito 50a; 2.650 mq nel Subambito 50b.
Attività commerciali in medie strutture di vendita, per non più di 1.950 mq, nel Subambito 50b.

Fermo restando il totale delle superfici possono essere attivate utilizzazioni per attività pubbliche e di interesse collettivo, in luogo delle attività indicate in tabella.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	2650
Att. prod. in senso stretto:	6400
Att. comm. in medie strutture:	1950
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	11000

Superficie territoriale stimata:	22612

Spazi Pubblici

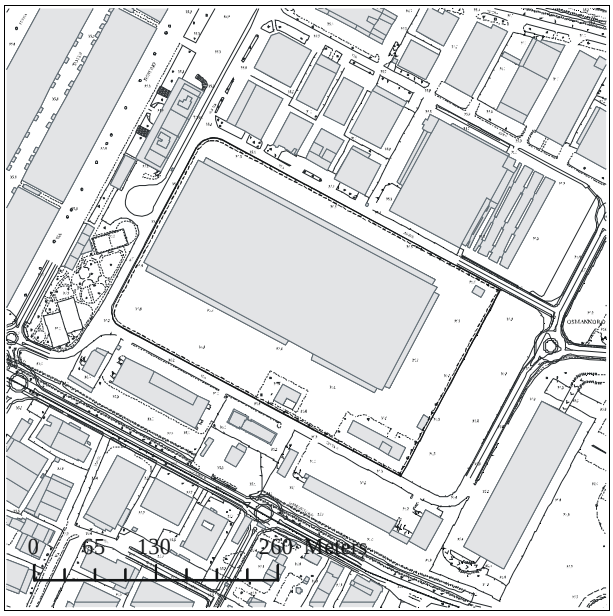
Verde:	3000
Parcheggi:	1650
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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" devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **51** ***Nome:*** **Osmannoro nord est 3**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14 ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata nel quadrante nord est dell'Osmannoro, in prossimità del sistema viario di smistamento dell'area centrale e degli alberghi Novotel e Ibis.
L'area è composta da un lotto facente parte della ex lottizzazione Santa Cristina, occupato da un edificio a capannone di grandi dimensioni destinato a funzioni logistiche di servizio al commercio e da altri due edifici di minori dimensioni posti ai lati del lotto.

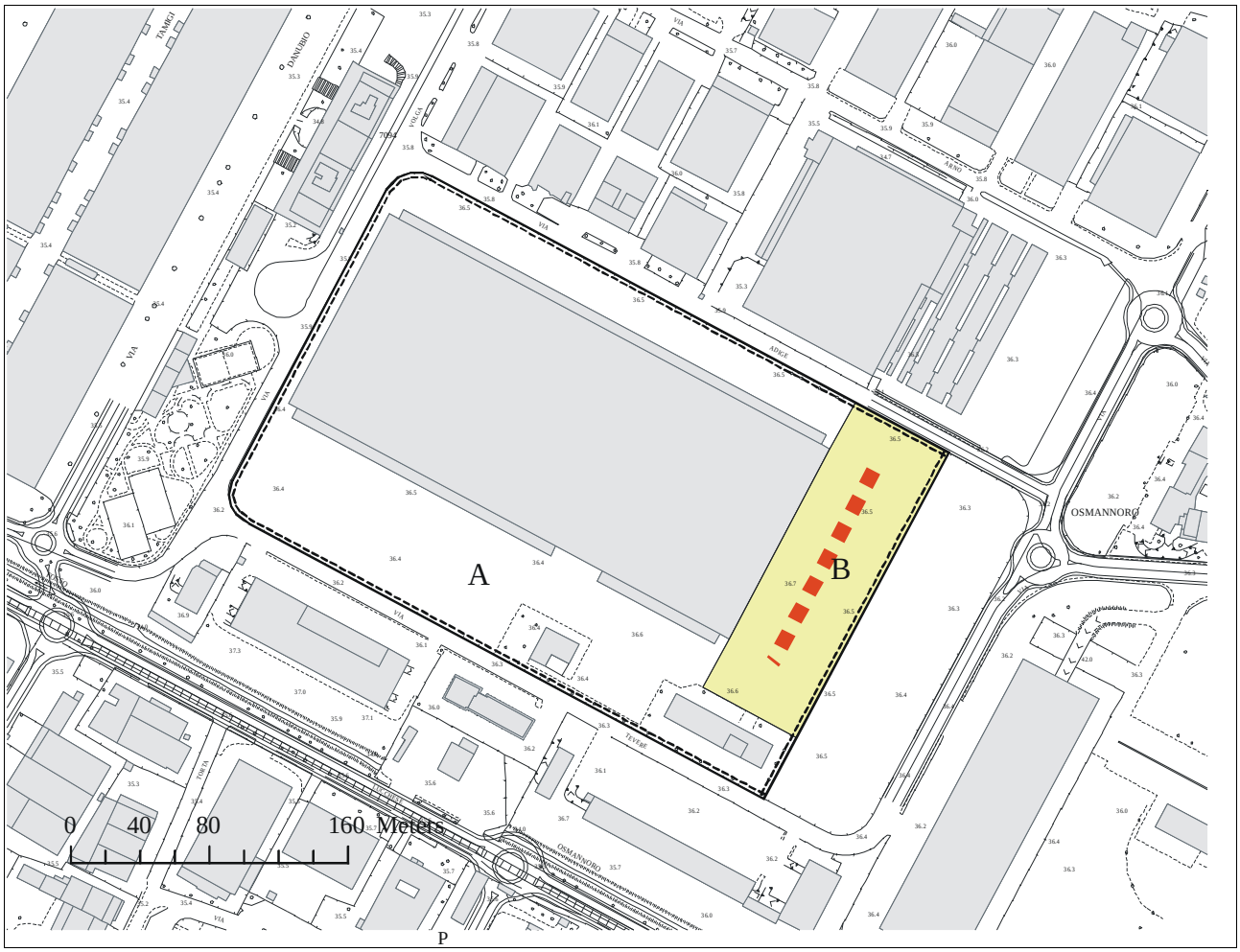
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc PL Santa Cristina

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

L'area si presta per un rafforzamento delle funzioni logistiche, da realizzare mediante addizione all'edificio esistente. Si prevede pertanto la possibilità di estendere l'edificio a capannone secondo le caratteristiche tipologiche specifiche della funzione esistente.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del R.U.

(B) Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 5.200 mq.
- Altezza massima: 24 m.

Utilizzazioni:

(A) Attività produttive in senso stretto,
(B) Attività produttive in senso stretto, per non più di 5.200 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	5200
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	5200

Superficie territoriale stimata:	80728

Spazi Pubblici

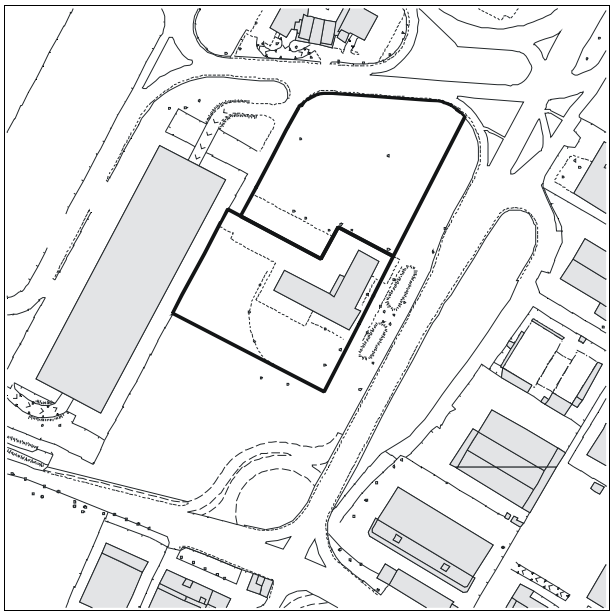
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
Ai fini di quanto previsto dal Regolamento 26/R, paragrafo 3.2.2, lettera h), l'intervento concorre alla realizzazione delle seguenti opere di adeguamento relative al fosso Osmannoro, indicate nello Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro - Relazione di aggiornamento dello studio 2000-2001 allegato alla Dcc 22 novembre 2005, n. 76, in proporzione alle potenzialità di SUL previste dal RU (1,9%):
- rifacimento dei ponti, adeguamento idraulico e realizzazione di muretti di contenimento, lungo il Fosso Osmannoro;
- adeguamento del collettore Acque Basse, con il rifacimento del sotto-attraversamento della "Vecchia Pistoiese";
-rifacimento di ponti e adeguamento di una strada campestre lungo il Fosso Gavina.
L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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." devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **52** ***Nome:*** **Osmannoro Centro**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14-19a ***UTOE:*** Osmannoro



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

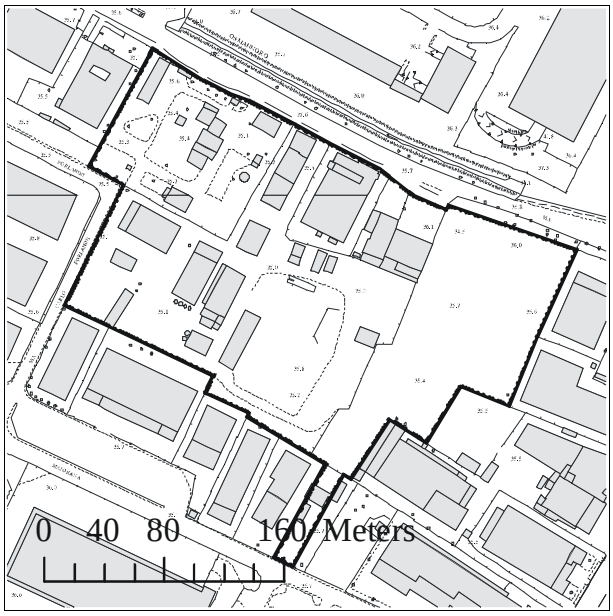
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

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 slm. 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.

Scheda: **53** ***Nome:*** **Osmannoro sud ovest 1**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14-19a ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata nella parte centrale del quadrante sud ovest dell'Osmannoro, in prossimità della rotatoria centrale all'incrocio tra via dell'Osmannoro, via del Cantone e SP Lucchese.
L'area è attualmente occupata da edifici produttivi di piccola dimensione, dismessi e parzialmente demoliti, che costituiscono un tessuto edificato eterogeneo e occasionale. Una parte dell'area non è edificata.

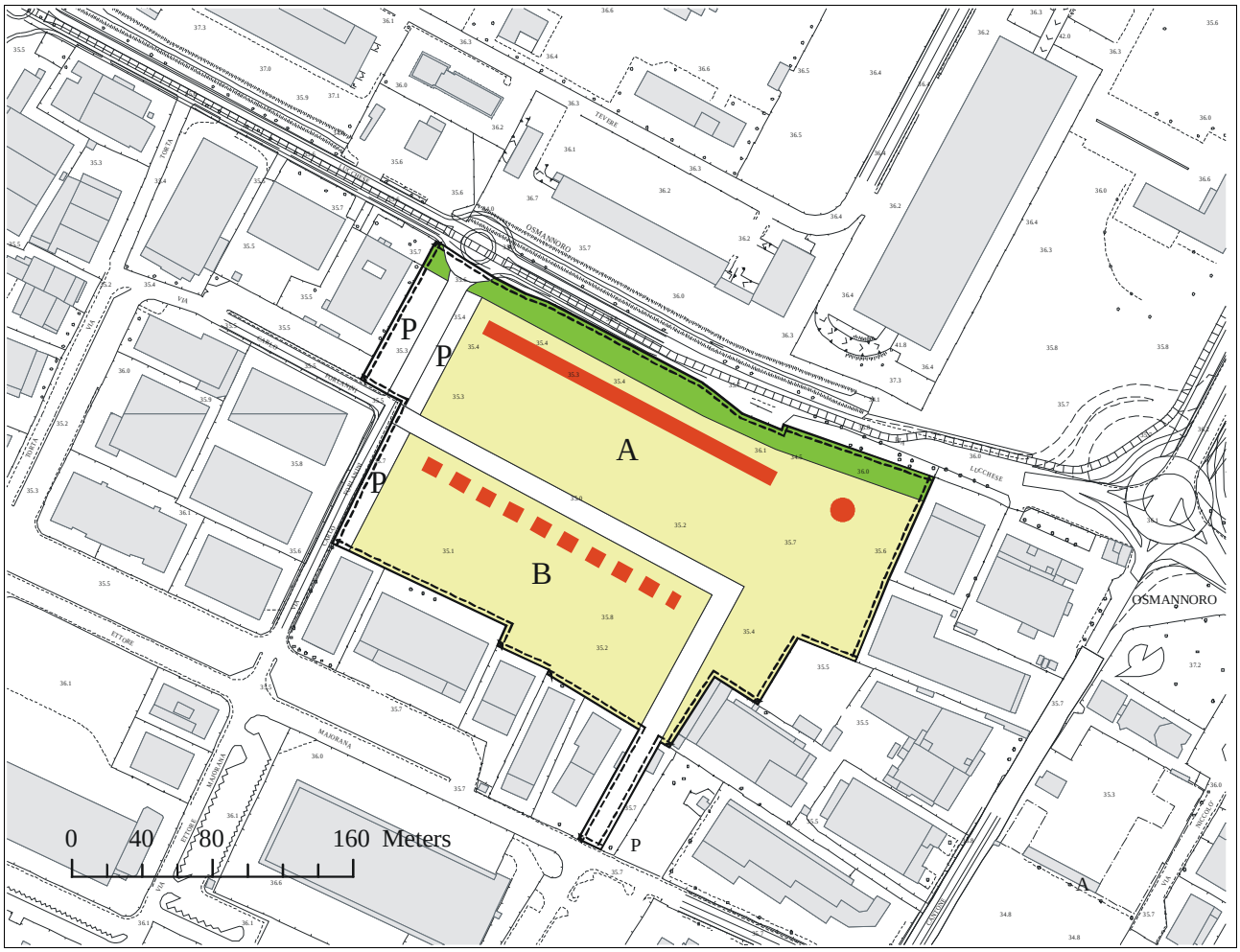
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc PL.2 - F.34

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ristrutturazione urbanistica complessiva dell'area con la razionalizzazione del disegno urbano, la riqualificazione degli spazi aperti e la riorganizzazione funzionale. Obiettivo specifico della trasformazione è la qualificazione fisica e funzionale di via Lucchese, anche in considerazione della centralità del percorso, considerato "asse urbano" di primaria importanza.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti e nuova edificazione.

Edifici:
(A). Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 23.000 mq.
- Rapporto di copertura massimo: 40%.
- Altezza massima 14 m per gli edifici in linea; 30 m per l'edificio a torre.
- Tipologia: in linea; è ammessa la nuova edificazione di un edificio a torre, collocato nella parte est dell'Ambito.

(B). Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 10.000 mq.
- Rapporto di copertura massimo: 50%.
- Altezza massima 10 m.
- Disposizione degli edifici lungo la viabilità da realizzare.
- Tipologia: edifici a capannone.

Spazi pubblici
- Sistemazione di via Lucchese, tenendo conto dello schema contenuto nel Rapporto sulla mobilità di cui all'Allegato 2 alla Relazione del RU. Sono ammessi ulteriori innesti, solo con svolte a destra.
- Realizzazione del prolungamento di via Forlanini e dell'innesto di quest'ultima su via Lucchese mediante rotatoria.
- Realizzazione di un tratto di viabilità interna con le seguenti caratteristiche indicative: piattaforma 10,5 m; marciapiedi su entrambi i lati 2 m; golfi per alberature ad interruzione della sosta ogni 15 m.
- Realizzazione di parcheggi pubblici lungo via Forlanini.

Utilizzazioni:

Attività produttive a carattere difffuso, per non più di 16.000 mq.
Attività produttive in senso stretto, per non più di 10.000 mq
Attività commerciali in medie strutture di vendita, per non più di 7.000 mq.
Fermo restando il totale delle superfici:
- possono essere attivate utilizzazioni per attività di spettacolo (intrattenimento) in luogo delle attività produttive in senso stretto;
- possono essere attivate utilizzazioni per attività pubbliche e di interesse collettivo, in luogo delle attività indicate in tabella.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	16000
Att. prod. in senso stretto:	10000
Att. comm. in medie strutture:	7000
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	33000

Superficie territoriale stimata:	53125

Spazi Pubblici

Verde:	4300
Parcheggi:	2750
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

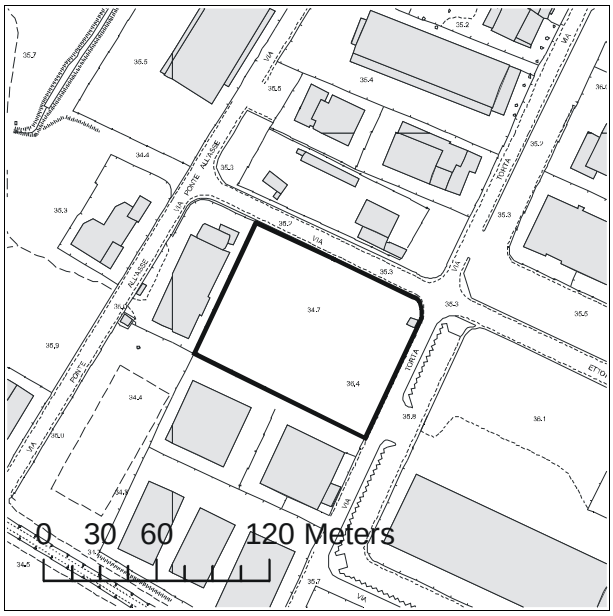
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: Ai fini di quanto previsto dal Regolamento 26/R, paragrafo 3.2.2, lettera h), l'intervento concorre alla realizzazione delle seguenti opere, indicate nello Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro - Relazione di aggiornamento dello studio 2000-2001 allegato alla Dcc 22 novembre 2005, n. 76, in proporzione alle potenzialità di SUL previste dal RU (11,8%):
- rifacimento dei ponti, adeguamento idraulico e realizzazione di muretti di contenimento, lungo il Fosso Osmannoro;
- adeguamento del collettore Acque Basse, con il rifacimento del sotto-attraversamento della Vecchia Pistoiese;
- rifacimento di ponti e adeguamento di una strada campestre lungo il Fosso Gavina.

L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere compensati all'interno della cella idraulica. Si devono recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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.
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" devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: 54 **Nome:** **Osmannoro sud ovest 2**

Tavola: 1 **Foglio:** 19a **UTOE:** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata nella parte occidentale del quadrante sud ovest dell'Osmannoro, in prossimità dell'incrocio tra via Ponte all'Asse e via Majorana e dell'area urbana non consolidata Osmannoro sud.
L'area è attualmente libera da edifici.

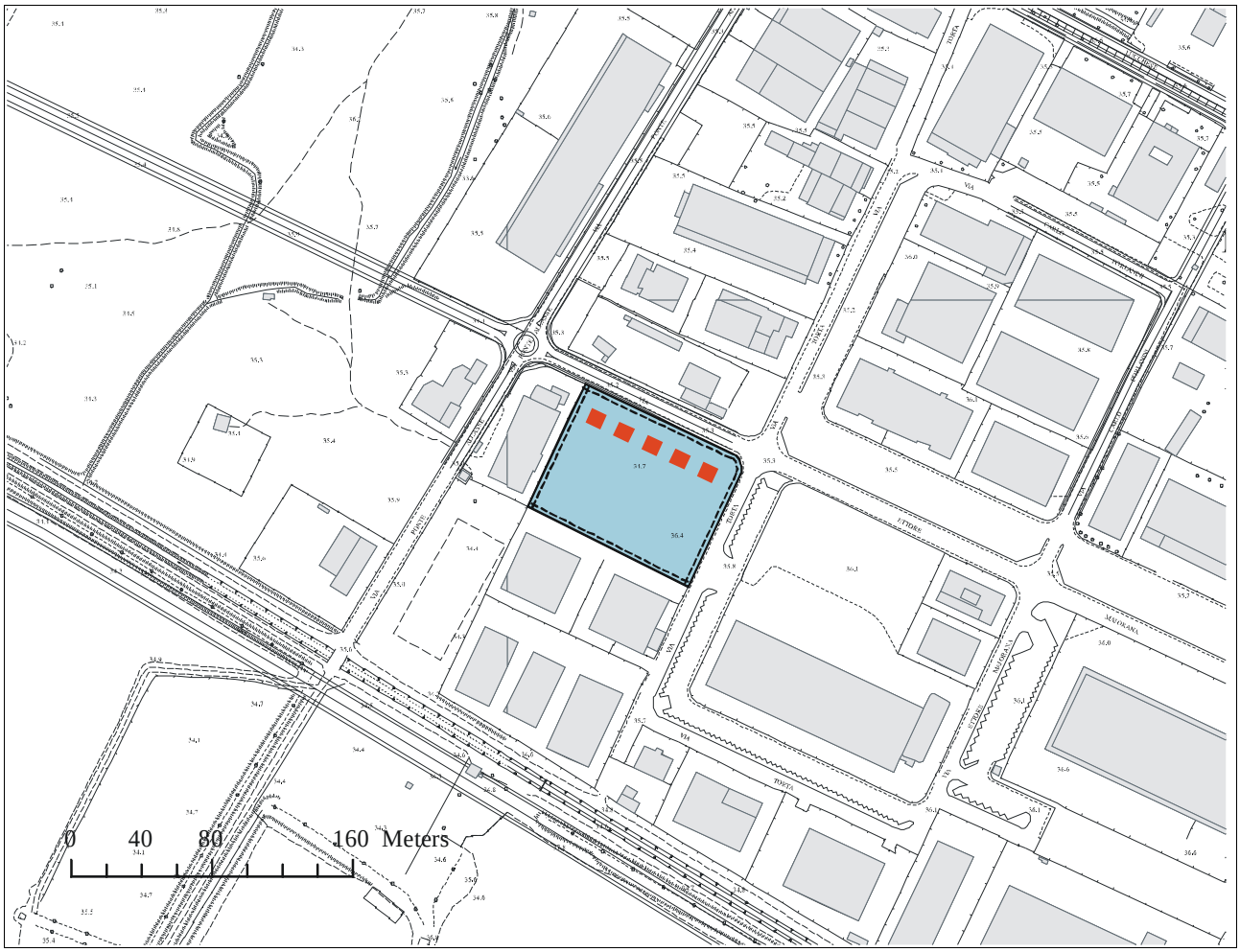
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.2

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto produttivo lungo via Majorana con ampliamento delle funzioni di attrezzature generali per il trattamento dei rifiuti.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a: 2.000 mq.
- Rapporto di copertura massimo 50%.
- Altezza massima 10 m.

Utilizzazioni:

Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo di tipo speciale (impianti tecnici AG-t) per non più di 2.000 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	2000
Superficie utile lorda totale:	2000

Superficie territoriale stimata:	7846

Spazi Pubblici

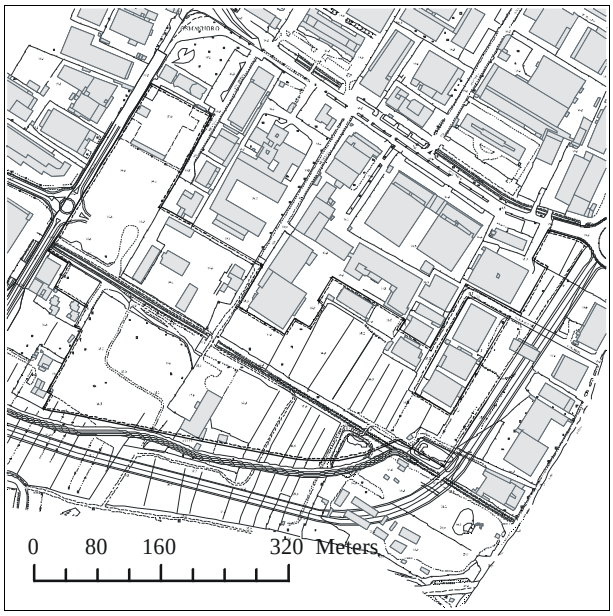
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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." devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **55** ***Nome:*** **Osmannoro sud est**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 19a ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata nel quadrante sud est dell'insediamento produttivo a carattere diffuso dell'Osmannoro.
Il quadrante sud est è prevalentemente edificato con tipologie produttive artigianali di realizzazione recente (dagli anni '60), l'accesso avviene prevalentemente dalla SP Lucchese.
L'area di intervento è localizzata nella parte sud ed è prevalentemente non edificata.
L'insieme del quadrante è dotato di un sistema viario locale ad andamento ortogonale con una maglia incompleta, prevalentemente pubblica. L'area è attraversata al centro da un canale parzialmente tombato e deviato con un intervento recente.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc PL.8 - F.34
- sottozona Dc PL.9 - F.34
- sottozona Dc PL.10 - F.34
- sottozona Dc PL.11 - F.34
- sottozona Dc PL.12 - F.34 (porzione)
- sottozona Dc
- viabilità di previsione e verde di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Nuova edificazione dell'area produttiva attraverso interventi di completamento edilizio, di ridisegno degli spazi aperti, di completamento della viabilità e di riorganizzazione funzionale. Obiettivo specifico è la qualificazione dei fronti sulla via del cantone, sulla nuova via Lucchese di progetto, sull'asse principale di progetto interno all'Ambito.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Demolizione degli edifici esistenti.
(A) Nuova edificazione, lungo via del Cantone, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura massimo 40%.
- Altezza massima 14 m.
- Tipologia: in linea.

(B) Nuova edificazione, lungo la viabilità di progetto, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 12 m.
- Allineamento reciproco degli edifici da realizzare.
- Tipologia: a capannone.

(C) Nuova edificazione, lungo il margine sud dell'Ambito, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura massimo 50%.
- Altezza massima 14 m.
- Tipologia: a capannone o in linea

(D) Nuova edificazione, lungo via Lucchese, nel rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura massimo 50%
- Altezza massima 14 m.

Spazi pubblici
Realizzazione di un tratto di viabilità di progetto in prosecuzione di via Majorana e del relativo innesto su via del Cantone. Il tratto di viabilità interno all'ambito deve essere corredato di ampie fasce di verde e di parcheggi pubblici prevalentemente a sviluppo lineare, Riqualificazione di via del Cantone con fasce verdi e percorsi ciclopedonali.
Fino alla completa attuazione dell'Ambito, deve essere garantito l'accesso alle attività produttive esistenti da via Cavalieri.

Utilizzazioni:

Attività produttive a carattere diffuso, per non più di 16.000 mq.
Attività produttive in senso stretto, per non più di 24.000 mq.
Attività commerciali in medie strutture di vendita, per non più di 10.000 mq.
Fermo restando il totale delle superfici:
- possono essere attivate utilizzazioni per attività di spettacolo (intrattenimento) in luogo delle attività produttive in senso stretto;
- possono essere attivate utilizzazioni per attività pubbliche e di interesse collettivo, in luogo delle attività indicate in tabella.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	16000
Att. prod. in senso stretto:	24000
Att. comm. in medie strutture:	10000
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	50000

Superficie territoriale stimata:	130258

Spazi Pubblici

Verde:	26500
Parcheggi:	5200
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

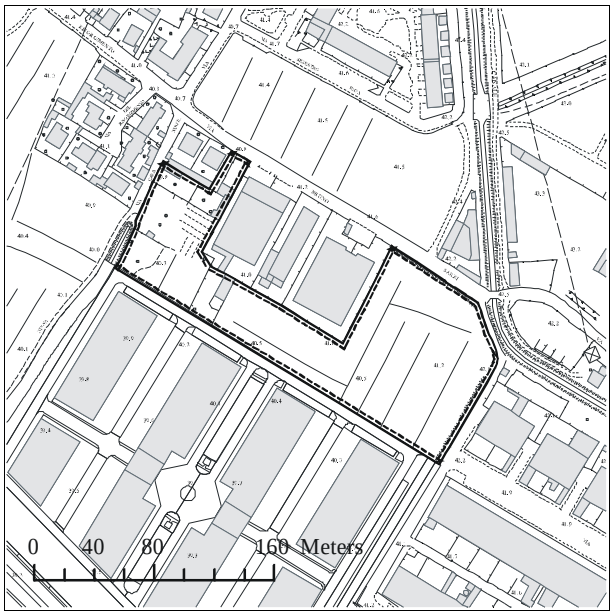
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: Ai fini di quanto previsto dal Regolamento 26/R, paragrafo 3.2.2, lettera h), l'intervento concorre alla realizzazione delle seguenti opere di adeguamento, indicate nello Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro - Relazione di aggiornamento dello studio 2000-2001 allegato alla Dcc 22 novembre 2005, n. 76, in proporzione alle potenzialità di SUL previste dal RU (17,9%):
- rifacimento dei ponti, adeguamento idraulico e realizzazione di muretti di contenimento, lungo il Fosso Osmannoro;
- adeguamento del collettore Acque Basse, con il rifacimento del sottoattraversamento della "Vecchia Pistoiese";
- rifacimento di ponti e adeguamento di una strada campestre lungo il Fosso Gavina.

La zona deve essere posta in sicurezza duecentennale mediante raggiungimento della 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) per tutto il settore in trasformazione morfologica (edifici, parcheggi e viabilità di accesso). La compensazione viene calcolata alla quota di 37,52 m s.l.m. I volumi sottratti alla laminazione naturale possono essere compensati nella vasca individuata nella zona Ponte dei Manderi/Stagni di Gaine ed indicata nella carta della fattibilità del Territorio sud oppure, in ogni caso, all'interno della stessa cella idraulica.
Deve essere mantenuto un franco di 10 metri dal ciglio del Nuovo Gavina per i nuovi interventi in previsione. Si devono recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
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." devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **56** ***Nome:*** **Via Sarri**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area di ampie dimensioni, posta al margine del tessuto urbano consolidato di Sesto in località Padule e delimitata verso sud ovest dal previsto prolungamento di via De Gasperi, ad ovest da via di Casa Nuova e ad est dall'insediamento produttivo esistente.
Si tratta di un'area che completa l'insediamento produttivo esistente di Querciola (PIP) e di previsione (PP 10).

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db PL.16 - F.18
- parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di un insediamento a carattere produttivo, a completamento della fascia di produttivo esistente. Completamento della viabilità locale; realizzazione di verde pubblico e parcheggi pubblici nella fascia compresa tra l'area produttiva di progetto e via Sarri a nord e lungo via di Casa Nuova ad ovest.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del R.U, con le seguenti ulteriori precisazioni: non ammesso il cambio di destinazione d'uso.

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 9.600 mq, comprensiva dell'esistente.
- Rapporto di copertura massimo 60%;
- Altezza massima 10 m;
- Tipologia: capannone;

Altre indicazioni:
- Disposizione dei nuovi edifici con fronti principali paralleli alla viabilità di progetto a sud del comparto.
- Realizzazione di alberature lungo la viabilità di progetto sul lato sud.

Spazi pubblici:
Realizzazione della viabilità di progetto e dei parcheggi.
Realizzazione delle aree verdi come di seguito specificato:
- sistemazione con alberature su via Sarri;
- l'area verde sul confine est del comparto è da riservare alla realizzazione di un canale scolmatore.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	9600
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	9600

Superficie territoriale stimata:	18060

Spazi Pubblici

Verde:	2600
Parcheggi:	1500
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

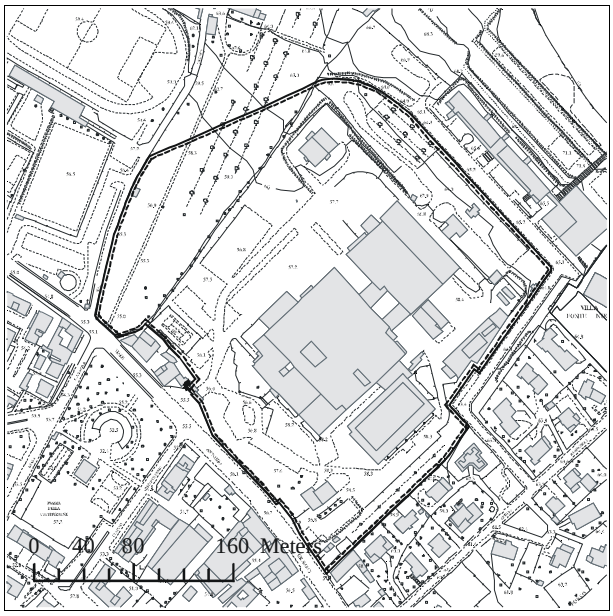
4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche.
Ai fini della sicurezza idraulica duecentennale è necessaria la realizzazione di quanto previsto nello "Studio di fattibilità di una cassa di espansione per la laminazione delle piene nel Canale di Cinta Occidentale" del Prof. Ing. Enio Paris del marzo 1999. In tale studio vengono suggeriti numerosi interventi ed in particolare:
- adeguamento di alcuni ponti;
- adeguamento delle sommità arginali con almeno 30 cm di sopraelevazione per il tratto a monte del ponte di Via Risorgimento;
- realizzazione di una cassa di espansione con volume invasabile pari a circa 83.000 mc, individuata nella carta della fattibilità del territorio sud.

L'agibilità degli edifici in progetto è vincolata all'avvenuta realizzazione delle opere idrauliche di cui sopra.
È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma.
Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **57** ***Nome:*** **Via Gramsci**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 12 ***UTOE:*** Quinto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area attualmente occupata dallo stabilimento farmaceutico della Eli Lilly Italia, ubicato lungo la via Gramsci ai margini del tessuto urbano recente, ai piedi del versante collinare di Quinto Alto.
A nord dell'ambito esiste un'area agricola di pregio.

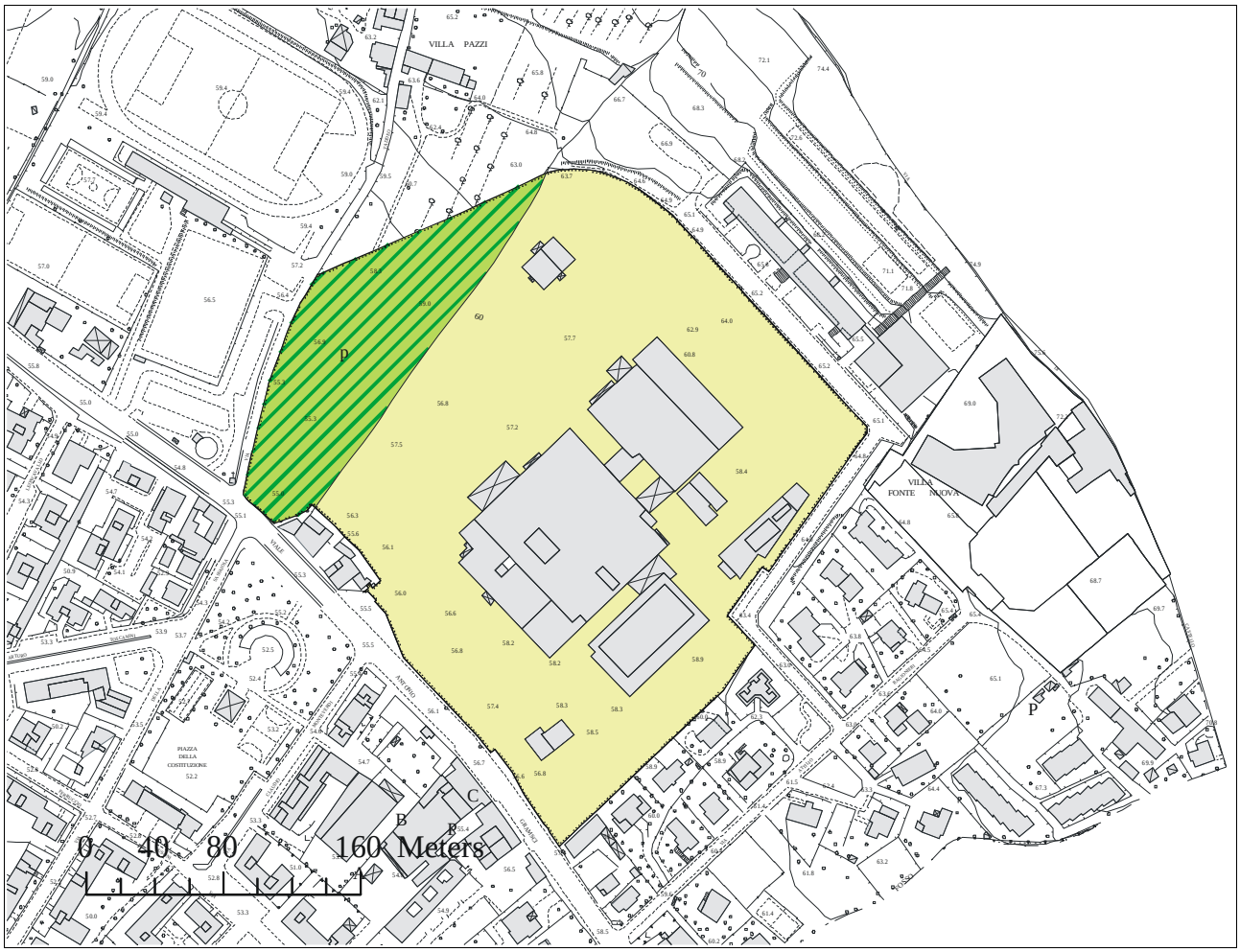
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Da PL Eli Lilly Italia
- verde attrezzato VA.10

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ampliamento funzionale dell'impianto industriale legato alle esigenze produttive dell'azienda, nel rispetto di un adeguato inserimento ambientale, attraverso l'articolazione planivolumetrica dei corpi edilizi, la qualità formale degli stessi e la sistemazione delle superfici scoperte.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici esistenti. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del R.U. Ulteriori precisazioni: demolizione e ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia, ammessi unicamente per il potenziamento dell'attuale azienda farmaceutica; non è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari autonome.

Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima: 12.000 mq, in aggiunta alla SUL risultante alla vigenza del Piano Strutturale
- Altezza massima: 12 m

Altre prescrizioni:
La nuova edificazione deve prevedere un adeguato corridoio prospettico monte - valle che traguardi il versante collinare da via Gramsci.
Il parcheggio (p) da prevedere a servizio dello stabilimento, in fregio a via Gaddi, deve prevedere una adeguata sistemazione a verde, compatibile con i caratteri del paesaggio rurale con cui si relaziona sul lato nord dell'ambito.
La gora che divide le due zone di intervento, interne all'area, deve essere protetta da fasce di rispetto alberate, secondo l'attuale conformazione, mantenendo le esistenti alberature che delimitano il percorso.
L'intero perimetro dell'ambito deve essere bordato con filari di alberatura di alto fusto di essenze locali.
L'area a verde sportivo, presente all'interno dello stabilimento deve essere mantenuta nella consistenza attuale, ovvero per almeno il 10% della superficie fondiaria.

Utilizzazioni:

Attività produttiva in senso stretto.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	12000
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	12000

Superficie territoriale stimata:	82890

Spazi Pubblici

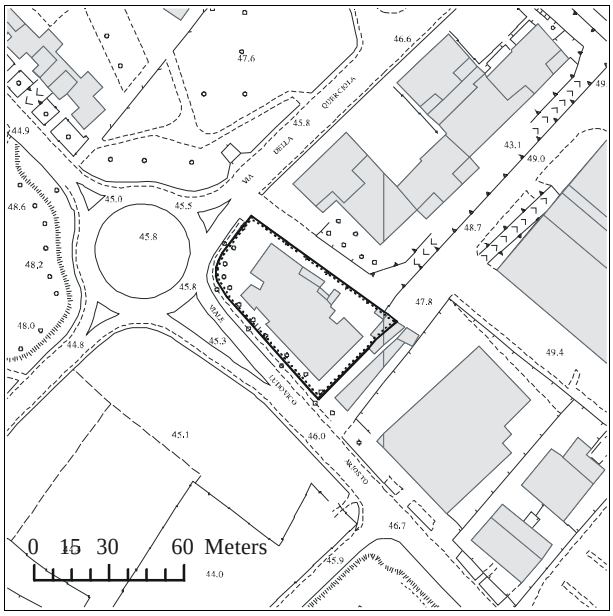
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **58** ***Nome:*** **Viale Ariosto**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6-7 ***UTOE:*** San Lorenzo



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area edificata con edifici di tipo produttivo, disposti lungo il viale Ariosto, in un tessuto edilizio recente.

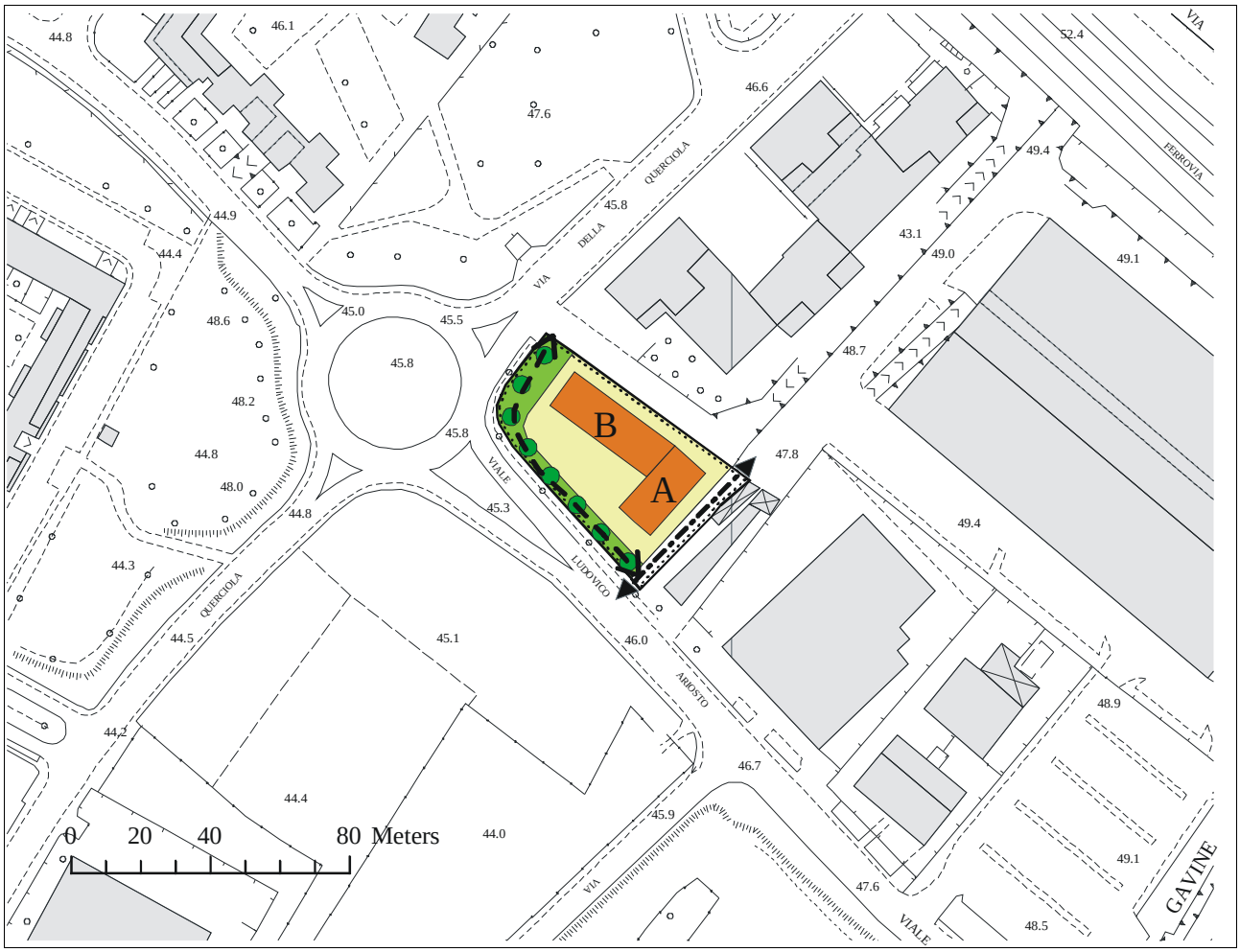
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Db

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Sostituzione del tessuto esistente con uno nuovo di tipo residenziale, e sistemazione di una fascia a verde lungo il viale Ariosto.



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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Piano attuativo

Trasformazioni fisiche:

Demolizione dell'edificio esistente nel rispetto dei seguenti parametri:
- Due edifici, orientati ad "L";
- SUL non superiore a 2.450 mq;
- Altezza massima: edificio (A) 13 m; edificio (B) 10 m.
- Tipologia: in linea.

Spazi pubblici:
Realizzazione di una fascia di verde lungo viale Ariosto, e in prossimità della rotatoria, con alberature e percorsi ciclo pedonali.
Realizzazione di un passaggio pedonale e ciclabile come collegamento tra viale Ariosto e la viabilità a nord dell'Ambito.

Utilizzazioni:

Residenza, per non più di 1.700 mq.
Attività produttive a carattere diffuso per non più di 750 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	1700
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	750
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2450

Superficie territoriale stimata:	2509

Spazi Pubblici

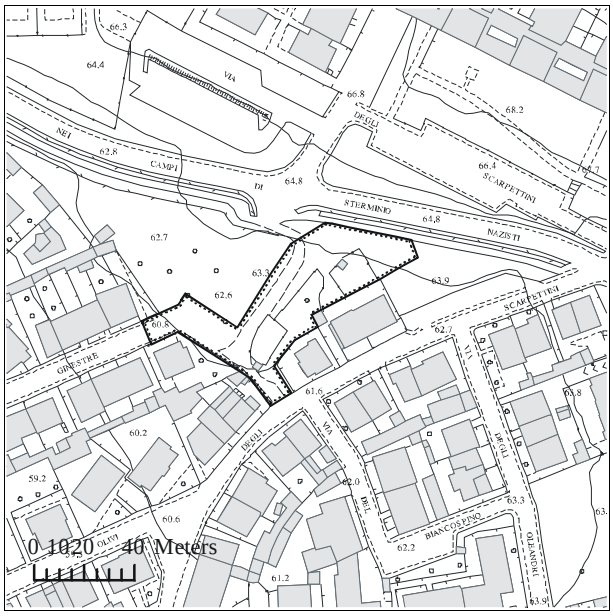
Verde:	500
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **59** ***Nome:*** **Via degli Scarpettini**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Querceto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Area non edificata localizzata in Area urbana recente caratterizzata da insediamenti prevalentemente residenziali.
L'area è adiacente ad un verde attrezzato esistente, da completare, prospicente via Caduti nei Lager.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.8
- viabilità di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto edilizio attraverso la realizzazione di una nuova unità edilizia residenziale, di una strada di collegamento tra via delle Ginestre e via degli Scarpettini, di parcheggio pubblico e il completamento del verde pubblico esistente.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 300 mq.
- Altezza massima: 7,5 m.
- Tipologia: villino.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un'area verde adiacente a quella esistente all'esterno dell'Ambito.
- Realizzazione di viabilità di progetto tra via delle Ginestre e via Scarpettini.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la viabilità di progetto.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	300
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	300

Superficie territoriale stimata:	2649

Spazi Pubblici

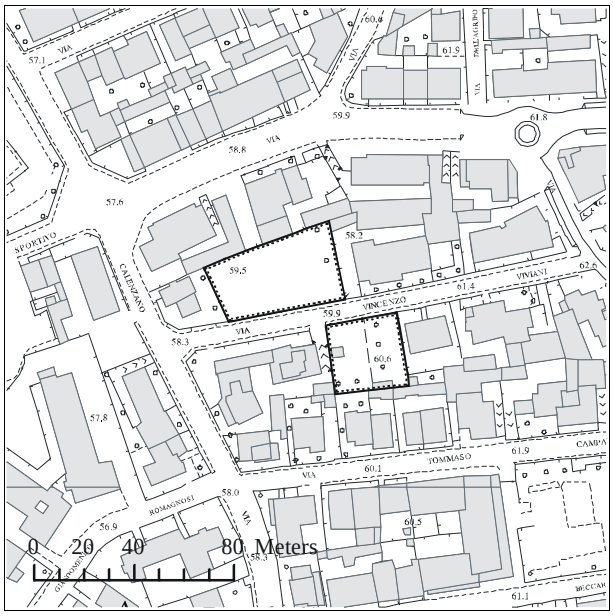
Verde:	900
Parcheggi:	100
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **60** ***Nome:*** **Via Viviani**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 3 ***UTOE:*** Querceto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento, non edificata, è localizzata in "Area urbana recente" a prevalente destinazione residenziale.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bc CE.3 - F.19

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a completamento della dotazione del quartiere e completamento del tessuto edilizio esistente.

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	P/p Parcheggio di progetto pubblico/privato

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: 60a Progetto unitario - 60b Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

(60a)
Edifici:
Nuova edificazione, lungo via Viviani, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL massima non superiore a 400 mq.
- Altezza massima: 7,5 m.
- Tipologia:in linea o a schiera.

Spazi pubblici:
Realizzazione di parcheggio pubblico per non meno di 550 mq.

(60b)
Edifici
Nuova edificazione, lungo via Viviani, nel rispetto dei seguenti parametri
- SUL massima non superiore a 200 mq.
- Altezza massima 7,5 m.
Tipologia: villino.

Spazi pubblici:
Realizzazione di parcheggio pubblico per non meno di 100 mq.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	600
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	600

Superficie territoriale stimata:	2265

Spazi Pubblici

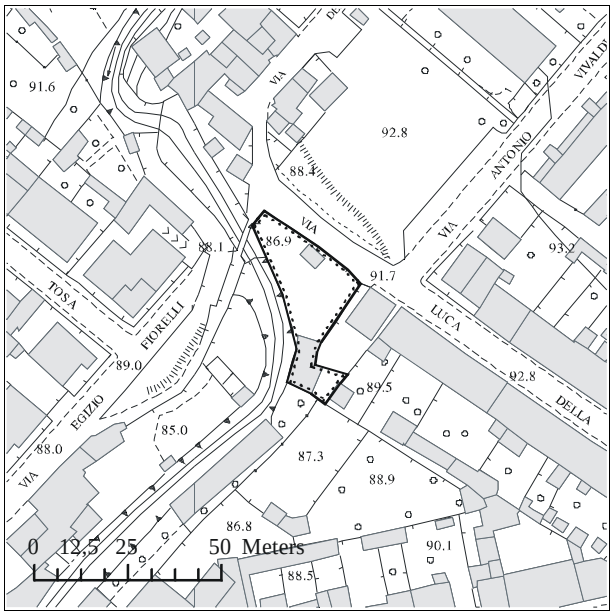
Verde:	0
Parcheggi:	650
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **61** ***Nome:*** **Via del Torrente**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 4 ***UTOE:*** Colonnata



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

L'area di intervento è localizzata in "Area urbana recente" a carattere residenziale, con un lato lungo il torrente Rimaggio.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- verde attrezzato VA.2

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione del percorso pedonale lungo il torrente Rimaggio come collegamento con piazza Rapisardi attraverso l'attrezzatura collettiva esistente e completamento del tessuto edilizio lungo via Luca Della Robbia.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione lungo via del Torrente, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 120 mq.
- Altezza massima 7,50 m.

Spazi pubblici:
- Realizzazione di un percorso pedonale lungo il torrente Rimaggio, e sistemazione a verde dell'area.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	120
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	120

Superficie territoriale stimata:	637

Spazi Pubblici

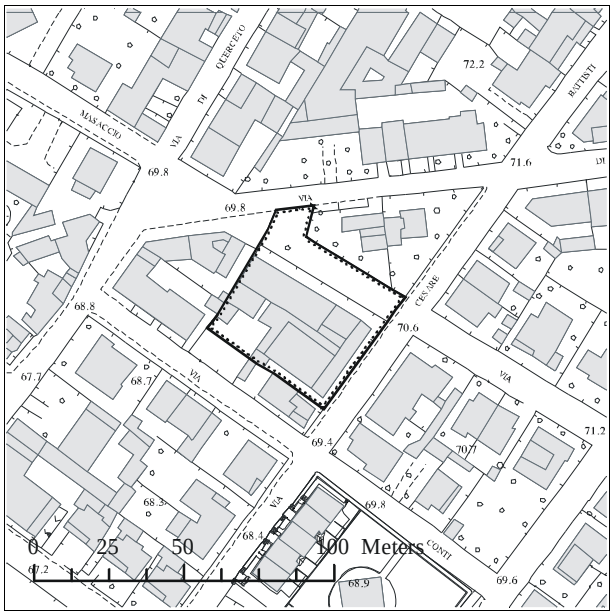
Verde:	300
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: In ambito A1 sono vietate la realizzazione di nuovi manufatti e le trasformazioni morfologiche. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **62** ***Nome:*** **Via Battisti**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 7 ***UTOE:*** Querceto



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto edificato con insediamenti produttivi e manufatti accessori, in "Area urbana recente" a carattere prevalentemente residenziale.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Bb lotto 68 - F.19 (porzione)
- sottozona Db
- viabilità di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Parziale sostituzione degli insediamenti produttivi esistenti con nuovo edificio di tipo residenziale a completamento del tessuto circostante, con realizzazione di viabilità pubblica che completa il disegno urbano.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 16 delle Norme Generali del R.U.
Demolizione degli altri edifici esistenti.

(B) Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 700 mq.
- Altezza massima 7,50 m.
- Tipologia: in linea o a schiera;
- Disposizione in aderenza all'edificio esistente da mantenere, parallela alla viabilità di progetto.

Spazi pubblici
Realizzazione della viabilità di progetto tra via Battisti e via di Colonnata.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

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

Superficie territoriale stimata:	2258

Spazi Pubblici

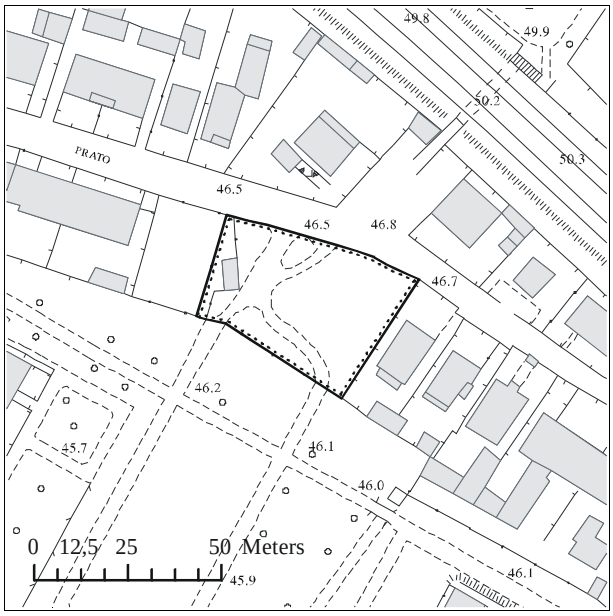
Verde:	0
Parcheggi:	0
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **63** ***Nome:*** **Via del Prato**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 6 ***UTOE:*** Padule



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto non edificato localizzato lungo via del Prato in adiacenza ad un tessuto edilizio residenziale recente e ad un'area a verde realizzata con un insediamento residenziale ad impianto unitario.
Il lotto è attraversato da un percorso del sistema delle qualità.

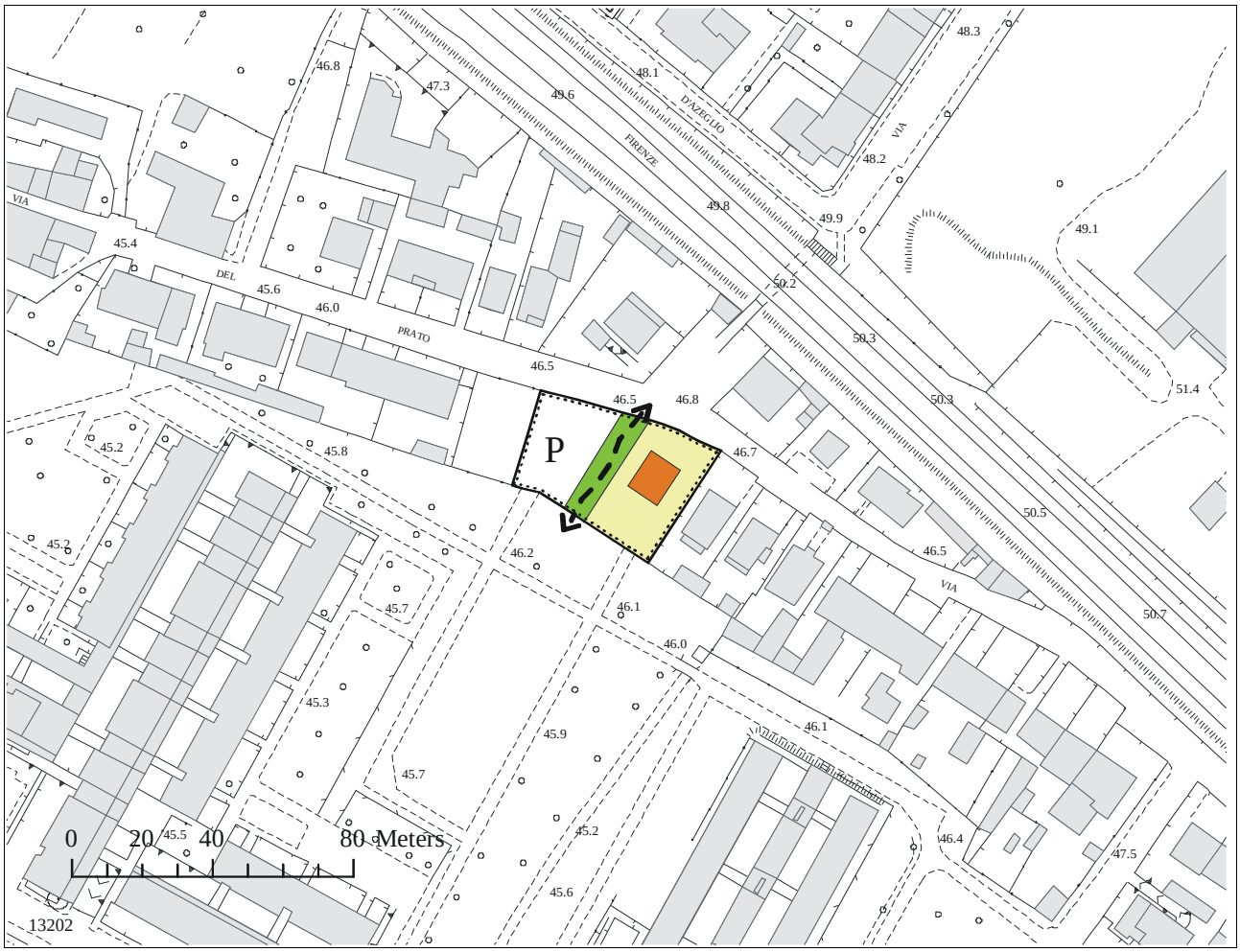
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- parcheggio di previsione

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Realizzazione di un parcheggio pubblico e di una parte del percorso previsto dal sistema delle qualità, con il completamento del tessuto edilizio residenziale di via del Prato.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri.
- Sul non superiore a 250 mq.
- Altezza massima: 7,50 m.
- Tipologia: villino
- Allineamento con gli edifici esistenti lungo via di Padule.

Spazi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via del Prato e di un percorso ciclopedonale che colleghi l'uscita del sottopasso al ferroviario al verde pubblico esistente esterno all'Ambito.

Utilizzazioni:

Residenza.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	250
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	0
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	250

Superficie territoriale stimata:	1610

Spazi Pubblici

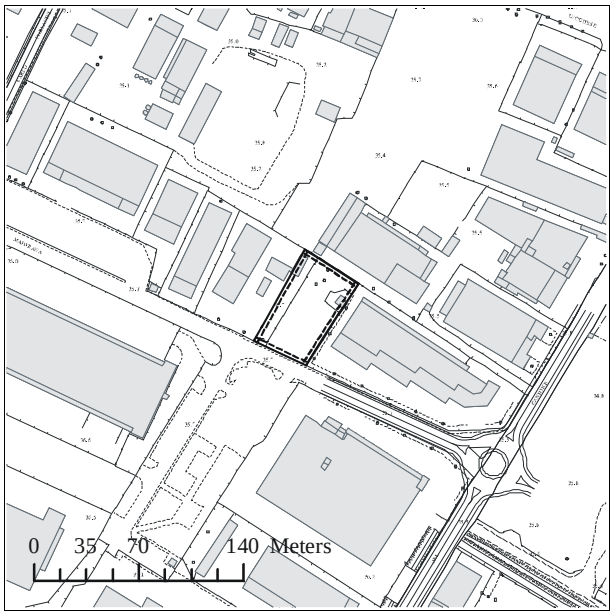
Verde:	150
Parcheggi:	550
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe 3
DISPOSIZIONI: È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Scheda: **64** ***Nome:*** **Via Majorana**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 19a ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto non edificato in "Area produttiva di tipo B" in località Osmannoro lungo la via Majorana.

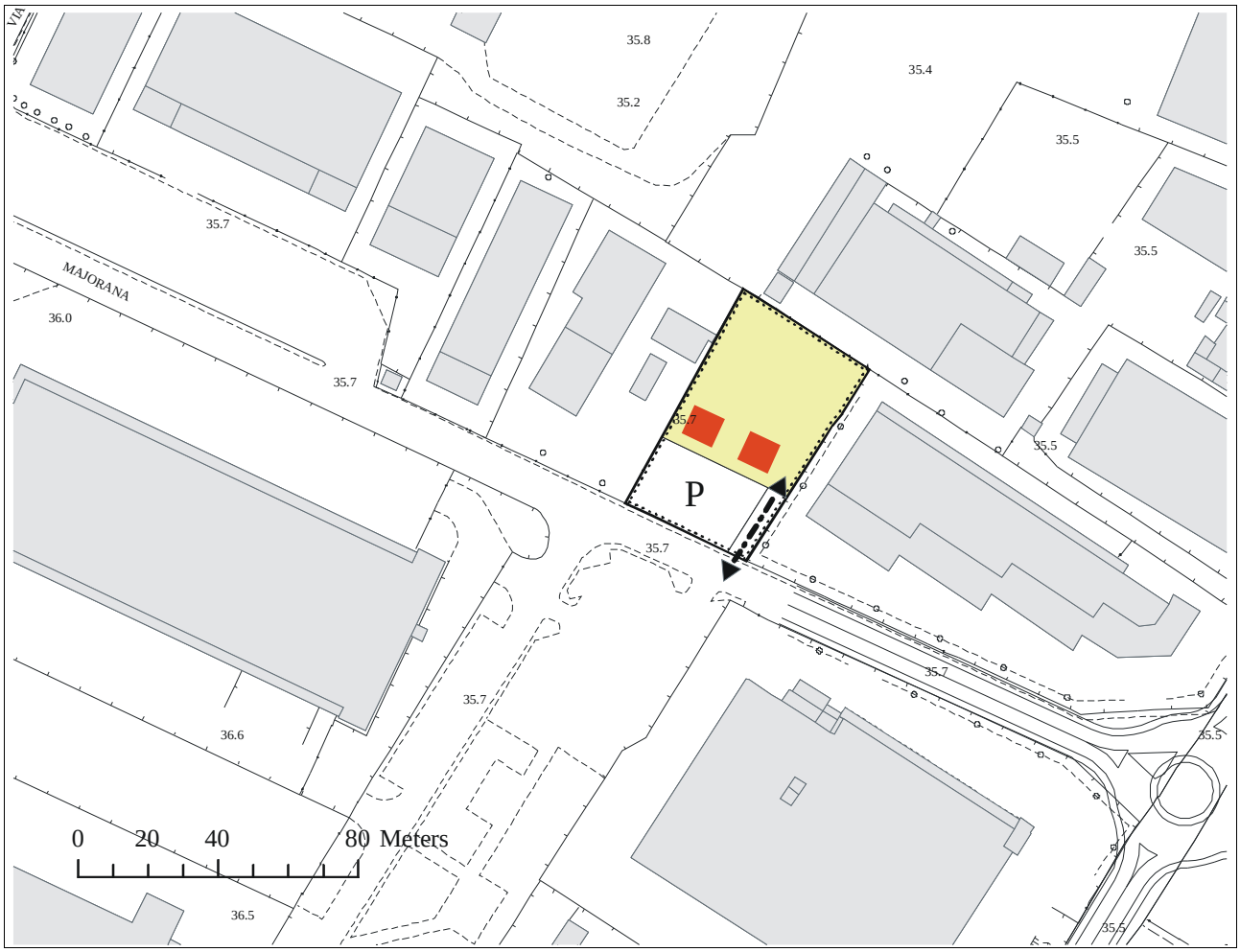
Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc CE.17 - F.34

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto produttivo con realizzazione di parcheggio pubblico e di edificio produttivo.



Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.500 mq.
- Rapporto di copertura massimo 50%.
- Altezza massima 10 m.

Spazi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Majorana e della viabilità di progetto.

NB. La tabella "Elementi quantitativi" non riporta le possibili utilizzazioni alternative alle Attività produttive in senso stretto.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto per non più di 1.500 mq
Fermo restando il totale delle superfici, in luogo delle Attività produttive in senso stretto possono essere attivate utilizzazioni per Attività produttive a carattere diffuso per non più di 1.500 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	1500
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1500

Superficie territoriale stimata:	2721

Spazi Pubblici

Verde:	0
Parcheggi:	700
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

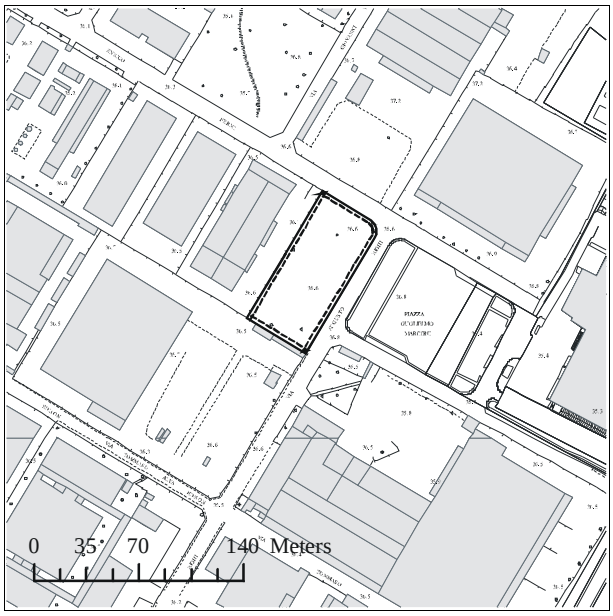
FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: Ai fini di quanto previsto dal Regolamento 26/R, paragrafo 3.2.2, lettera h), l'intervento concorre alla realizzazione delle seguenti opere di adeguamento, indicate nello Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro - Relazione di aggiornamento dello studio 2000-2001 allegato alla Dcc 22 novembre 2005, n. 76, in proporzione alle potenzialità di SUL previste dal RU (0,5%):
- rifacimento dei ponti, adeguamento idraulico e realizzazione di muretti di contenimento, lungo il Fosso Osmannoro;
- adeguamento del collettore Acque Basse, con il rifacimento del sottoattraversamento della "Vecchia Pistoiese";
- rifacimento di ponti e adeguamento di una strada campestre lungo il Fosso Gavina.

L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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." devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

Scheda: **65** ***Nome:*** **Via Righi**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 14 ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Lotto libero in area produttiva , con parziale destinazione a parcheggio pubblico, in località Osmannoro.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc CE.4 - F.34

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Completamento del tessuto produttivo consolidato, con realizzazione di nuovo edificio produttivo e parcheggio pubblico lungo via Righi.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici:
Nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 2.500 mq.
- Rapporto di copertura massimo: 60%.
- Altezza massima 10 m.

Spazi pubblici
Realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Righi.

NB. La tabella "Elementi quantitativi" non riporta le possibili utilizzazioni alternative alle Attività produttive in senso stretto.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto per non più di 2.500 mq.
Fermo restando il totale delle superfici, in luogo delle Attività produttive in senso stretto possono essere attivate utilizzazioni per:
- Attività commericali in medie strutture per non più di 1.000 mq.
- Attività produttive a carattere diffuso per non più di 2.500 mq.

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	2500
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	2500

Superficie territoriale stimata:	4505

Spazi Pubblici

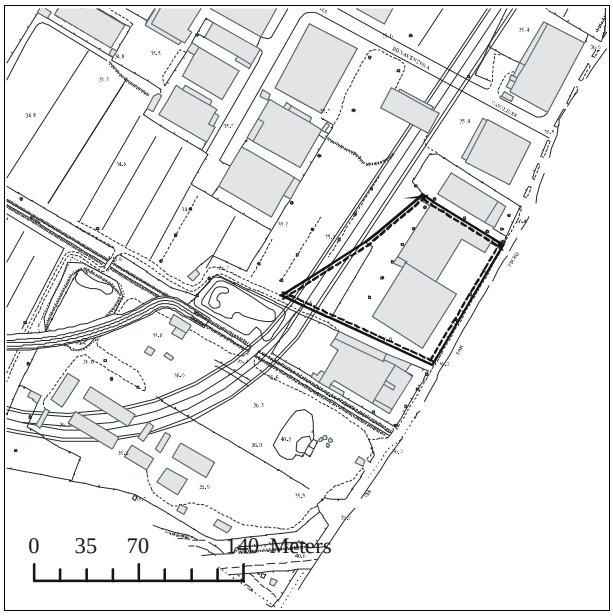
Verde:	0
Parcheggi:	1200
Attrezzature scolastiche:	0
Attrezzature di interesse comune:	0

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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" devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

Scheda: **66** ***Nome:*** **Via del Ponte a Quaracchi**

Tavola: 1 ***Foglio:*** 19a ***UTOE:*** Osmannoro



Cartografia

Foto aerea

1 - INFORMAZIONI GENERALI

Descrizione:

Edificio produttivo in "Area produttiva di tipo B" in località Osmannoro. Lotto interessato dal tracciato della nuova via Lucchese.

Normativa pre-vigente:

Nel PRG l'area ricade in:
- sottozona Dc
- verde di arredo alle strade ed ai corsi d'acqua

2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi delle trasformazioni:

Ampliamento dell'edificio produttivo esistente in coerenza con la viabilità di previsione e cessione di parte del lotto.

Schema delle trasformazioni

Legenda

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

3 - DEFINIZIONE DI CONTENUTI E PARAMETRI

Strumento di attuazione: Progetto unitario

Trasformazioni fisiche:

Edifici
(A) Mantenimento dell'edificio esistente. Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui all'art. 21 delle Norme Generali del R.U., con le seguenti ulteriori precisazioni: non ammesso il cambio di destinazione d'uso.

(B) Nuova edificazione. Ampliamento dell'edificio produttivo esistente nel rispetto dei seguenti parametri:
- SUL non superiore a 1.500 mq.
- Altezza massima: 12 m.

Spazi pubblici:
Cessione della porzione di terreno interessata dal progetto di nuova viabilità e della realtiva fascia di rispetto.

Utilizzazioni:

Attività produttive in senso stretto

Elementi quantitativi (mq)

Edifici (Superfici utili lorde)

Residenza:	0
di cui Residenza sociale:	*0*
Att. prod. a carattere diffuso:	0
Att. prod. in senso stretto:	1500
Att. comm. in medie strutture:	0
Att. pubbliche o di interesse collettivo:	0
Superficie utile lorda totale:	1500

Superficie territoriale stimata:	8313

Spazi Pubblici

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

4 - FATTIBILITA' GEOLOGICA E IDRAULICA

FATTIBILITA': Classe F3
DISPOSIZIONI: Ai fini di quanto previsto dal Regolamento 26/R, paragrafo 3.2.2, lettera h), l'intervento concorre alla realizzazione delle seguenti opere di adeguamento, indicate nello Studio idrologico-idraulico dell'area dell'Osmannoro - Relazione di aggiornamento dello studio 2000-2001 allegato alla Dcc 22 novembre 2005, n. 76, in proporzione alle potenzialità di SUL previste dal RU (0,5%):
- rifacimento dei ponti, adeguamento idraulico e realizzazione di muretti di contenimento, lungo il Fosso Osmannoro;
- adeguamento del collettore Acque Basse, con il rifacimento del sottoattraversamento della "Vecchia Pistoiese";
- rifacimento di ponti e adeguamento di una strada campestre lungo il Fosso Gavina.

L'intervento ricadente interamente in PI2 del PAI, e quindi già in sicurezza idraulica centennale, deve 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 nel tessuto 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 devono essere 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 recuperare i maggiori volumi afferenti alla rete idrica superficiale, derivanti dall'impermeabilizzazione operata.
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." devono essere adottate le opportune misure per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo