



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

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

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

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

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - edifici residenziali esistenti (Classe 10) e volumi secondari (VS) ad essi afferenti: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente; - edifici esistenti a destinazione non residenziale e volumi secondari (VS) ad essi afferenti: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) calcolato sulla base della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente. I quantitativi di cui sopra sono incrementati del 10% ove l'intero intervento di riqualificazione venga progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Ai fini della ricostruzione la volumetria legittima esistente delle porzioni di edificato oggetto di demolizione è determinata mediante perizia giurata. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del Regolamento Urbanistico. La volumetria complessiva così ottenuta è ripartita nelle seguenti destinazioni d'uso: - residenza: 70% - attività direzionali: 30% E' altresì ammessa la collocazione di attività private di servizio alla persona nell'edificio di Classe 12, ove il Piano Attuativo ne preveda il recupero ed il riuso. Superficie coperta (Sc) massima ammissibile complessiva: mq 10.000
---	---

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

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.
---------------------------------	---

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

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di presenza di attività private di servizio alla persona) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verde pubblico attrezzato: mq 18.000 (minimo), da collocarsi per la quasi totalità in adiacenza alla sponda del fiume; - parcheggi pubblici: mq 3.500 (minimo), da collocarsi in modo da favorire lo scambio intermodale con la tramvia e gli altri mezzi di trasporto pubblico. <p>E' inoltre posta a carico dei soggetti attuatori la sistemazione delle sponde del fiume nel tratto interessato, con realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.</p> <p>La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.</p> <p>E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimonio edilizio esistente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - strade vicinali (art. 61) - ambiti perfluviali (art. 66) - aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi un edificio residenziale di Classe 10, un complesso edilizio di Classe 12, e vari edifici di Classe 13, nonché numerosi volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2	
		area ricadente in Ambito 'A2' e 'B'	area ricadente in Ambito 'B'
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3	3
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2	2
	Percorsi ciclabili e pedonali, aree destinate a verde pubblico e parco	2	2
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto generale di valutazione integrata". L'elaborazione del Piano Attuativo è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), b), c), e), f), h, i), j), k).		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata		
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale		

<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di sedime degli edifici esistenti: tessuti produttivi saturi (art. 127). Gli interventi non possono comunque determinare incrementi di superficie coperta (Sc) e/o di volume (V); - aree libere e spazi ineditati di pertinenza (comprese parti con usi agricoli residui): verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131). Alle attività agricole esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 175; - edifici esistenti: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e non comportino incremento del numero delle unità immobiliari. Sono comunque fatti salvi gli interventi contemplati dalle pratiche edilizie <i>in itinere</i> alla data di adozione del Regolamento Urbanistico in applicazione delle disposizioni del previgente P.R.G.C.; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi pubblici (verde e parcheggi): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali degli edifici: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie utile abitabile (Sua), e senza possibilità di addizioni funzionali; - nuovi edifici direzionali (compreso l'opificio eventualmente oggetto di interventi di riuso): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.

