



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

DESCRIZIONE	Area sita in Via Pablo Neruda / Via del Ponte a Greve, in immediata adiacenza ed agli spazi pubblici centrali dell'abitato di S. Giusto a Signano (Piazza Cavour) ed alle attrezzature scolastiche (scuola materna, scuola elementare, scuola media) ivi localizzate. Vi ricadono in prevalenza fabbricati ad uso produttivo da tempo dismessi, oltre a parti ad uso residenziale. Buona parte dell'area è caratterizzata da fenomeni di degrado e parziale abbandono.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - riordino insediativo, mediante parziale sostituzione di edifici e consistenze edilizie esistenti (limitatamente alle parti prive di interesse architettonico e/o testimoniale) e realizzazione di un piccolo insediamento multifunzionale; - integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi di relazione di quartiere.
------------------	--

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

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: a) edifici suscettibili di demolizione: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) legittimo esistente incrementato del 10%, senza incremento di superficie coperta (Sc); b) edifici di Classe 5: interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle norme del Regolamento Urbanistico. La volumetria ricostruibile determinata sulla base del parametro sopra specificato alla lett. a) è incrementata del 10% ove l'intervento di riqualificazione venga progettato e realizzato nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile. Ai fini della ricostruzione la volumetria legittima esistente delle porzioni di edificato oggetto di demolizione è determinata mediante perizia giurata. Al riguardo deve essere presa a riferimento la data di adozione del Regolamento Urbanistico. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza (in misura non superiore al 60% del volume (V) complessivo ricavabile sulla base delle disposizioni contenute nella presente scheda) - attività terziarie/direzionali - commercio al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato - pubblici esercizi - attività private di servizio alla persona
---	---

DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata (o, in alternativa, intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario), a fronte della demolizione delle consistenze edilizie prive di interesse architettonico e/o testimoniale (con esclusione degli edifici di Classe 5), è consentita la realizzazione di un insediamento multifunzionale, qualitativamente caratterizzato sotto il profilo architettonico e fortemente integrato nel tessuto insediativo del quartiere, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 45. Il Piano Attuativo (o Progetto Unitario) tiene conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, di cui all'Allegato 'A' alle Norme del l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scempe degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc. Sulle aree destinate ad integrare gli spazi di relazione del quartiere che non siano oggetto di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale è istituita una servitù di uso pubblico a carattere permanente.
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13. Le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di presenza di commercio al dettaglio e/o di attività ad esso assimilate) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
---	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere e/o attrezzature di interesse pubblico definite in accordo con l'Amm./ne Comunale, sulla base delle indicazioni dei competenti uffici. Tra gli interventi di interesse pubblico possono essere ricomprese le seguenti opere: - integrazione e riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi di relazione di quartiere; - realizzazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore ai minimi di legge (dotazioni da calcolarsi con riferimento ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario) nonché di ulteriori dotazioni a servizio del quartiere di S. Giusto a Signano; - allargamento di Via Lanciotto Ballerini (ove non già realizzato); - riqualificazione della zona della pista di pattinaggio e delle aree a verde circostanti. La configurazione di tali opere e/o attrezzature è definita dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) tenendo conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, di cui all'Allegato 'A' alle Norme del l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di optare per opere pubbliche e/o di interesse pubblico diverse da quelle sopra indicate, di valore complessivamente equivalente.
---	--

INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - tracciati viari fondativi (art. 60) - tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62) - ambiti perfluviali (art. 66) - parchi storici e giardini formali (art. 69) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)	
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.	
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 5, 6, 8 e 11, nonché alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.	
FATTIBILITA'		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2
		l'area ricade in Ambito 'B' e in pericolosità P.I.3 del PAI
	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3
	Aree destinate a verde pubblico e spazi di relazione di quartiere	2
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione integrata dell'intervento in termini complessivi si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato " <i>Rapporto generale di valutazione integrata</i> ". L'elaborazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario) è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 punto 2 lett. a), c) (per la lett. c riferirsi soprattutto alle emissioni nei confronti dei ricettori sensibili limitrofi), e) (per la lett. e riferirsi solo alla valutazione della fattibilità di misure di risparmio idrico), f), h), i), j), k).	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, o, in alternativa, intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Progetto Unitario (art. 21)	
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale	

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo (o del Progetto Unitario), e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - spazi ad uso pubblico: aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98); - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - 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 e/o modifica della destinazione d'uso; - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal Progetto Unitario) agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico (eventuale): aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98); - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124); - edifici esistenti ristrutturati: Classe 5 (art. 110); - nuovi edifici a prevalente od esclusiva destinazione residenziale (eventuali): Classe 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 non residenziali (eventuali): 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) o di volume (V). - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
---	---

