Comune di Prato

Assessorato all' Urbanistica
Settore "4" Area Tecnica
Servizio "4T" Urbanistica

P.d.L. GELLO - NODO 2 - UMI 6

P.d.L.

GELLO - Nodo 2 - UMI 6

Tavola 1b.1 **N.T.A. del R.U. modificato**

Febbraio 2012

Assessore all'Urbanistica - Avv. Gianni Cenni
Dirigente Settore Area Tecnica - Dr. Luca Poli
Dirigente Servizio Urbanistica - Arch. Francesco Caporaso

Progettisti - Arch. Salvatore Torre, Arch. Francesco Caporaso

Collaborazione alla Grafica - Geom. Mirco Biancalani, Alessio Magnolfi, Martina Moschini

*Regolamento urbanistico Art.109 - **Progetto norma 11.2 Declassata***

Il Progetto Norma 11.2 Declassata riconfigura l'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci (Declassata) e la riqualifica alcune aree intorno al viale. I diritti edificatori oggetto della presente norma sono attribuiti ai suoli ai sensi della perequazione urbanistica, delle premialità e delle compensazioni di cui all'art. 15.
Le quantità edificatorie attribuire alle UMI o ai comparti sono riportate nelle schede che seguono.
L'attuazione del Progetto Norma 11.2 per gli aspetti legati alla disciplina perequativa è integrata, come dispone l'art. 5, comma 2 delle NTA della variante al Piano Strutturale, con l'area posta in via Piero della Francesca, nelle vicinanze del tribunale e destinata a funzioni di Edilizia Residenziale Sociale da attuarsi come indicato nella scheda "Area tribunale" che segue.
All'interno del Progetto Norma si individuano tre punti nodali lungo l'asse viario, i Nodi 1, 2, 3 della Variante, e l'area occupata dall'infrastruttura che li collega.

NODO 1
Il Progetto Norma investe sia un'ampia area libera compresa fra il quartiere Zarini e la Declassata, attualmente in stato di avanzato degrado determinato dall'abbandono dell'area e soprattutto dalla disordinata situazione dei margini dell'edificato che su di essa affacciano, che alcune aree a sud della Declassata attorno ai complessi industriali Bigagli (ancora in parte utilizzato) e al fabbricato commerciale dismesso di Pratilia.
Per quanto riguarda le aree a nord, obiettivo del Progetto Norma è la riqualificazione complessiva dell'area in previsione del ruolo di luogo centrale che la Declassata verrà ad assumere, trasformando l'area libera in un parco urbano e ridefinendone i suoi margini con interventi sulle parti maggiormente degradate.
Le trasformazioni dovranno preservare gli elementi vegetazionali di valore censiti dal PTC.
Le aree produttive a nord della Declassata sono incluse nel processo di trasformazione che caratterizza il rinnovamento urbano dell'ambito.
Riguardo all'area di Pratilia: il rinnovo urbanistico del complesso per attività commerciali e direzionali sarà attuato attraverso una complessiva trasformazione architettonica.
Aree a sud est dell'incrocio tra la Declassata e Via Berlinguer: la connessione del sistema ambientale potrà essere interessata da infrastrutture di servizio connesse al trasporto pubblico e svolgerà una funzione integrativa delle attività espositive dell'area (Museo d'arte contemporanea e Centro polivalente) e per altre manifestazioni all'aperto. Un edificio per attività direzionali e di servizio segnerà l'ingresso della città e dovrà dialogare con il Museo collocato sul lato opposto.

NODO 2
Le aree sono complessivamente interessate da interventi di trasformazione per nuove funzioni residenziali, terziarie e di servizio, che dovranno confermare la connessione territoriale del sistema ambientale, seppur ridotta nelle dimensioni. Dovrà essere realizzato il Centro civico nell'area ex Ambrosiana con una compensazione residenziale e terziaria.

NODO 3
Si prevede la realizzazione delle connessioni territoriali del sistema ambientale a cavaliere della Declassata, con la realizzazione di un grande parco urbano a nord. Sono previste utilizzazioni residenziali delle aree comunali a completamento delle formazioni lineari dei borghi e per compensazione delle proprietà espropriate.

Criteri e modalità di attuazione

I diritti edificatori sono attribuiti ai suoli delle UMI o dei comparti edificatori attraverso la perequazione urbanistica, e quindi attraverso la classificazione dei suoli e l'assegnazione di indici territoriali di edificabilità secondo i seguenti criteri:
I) suoli urbanizzati già edificati: 0.35 mq Slp / mq St;
II) suoli di proprietà comunale: 0.30 mq Slp / mq St;
III) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione può avvalersi della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,20 mq Slp / mq St;
IV) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una parziale estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,15 mq Slp / mq St;

V) suoli interclusi non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale: 0,10 mq Slp / mq St;
VI) suoli interclusi non edificati assoggettati a vincolo di inedificabilità assoluta in misura superiore ad un terzo della loro estensione: 0,10 mq Slp / mq St;
Per quanto riguarda la categoria I "suoli urbanizzati già edificati" l'indice territoriale di edificabilità di 0,35 si riferisce a proprietà di estensione uguale o inferiore a 5.000 mq, cioè a superfici da intendersi quali fondiarie. Nel caso di estensioni superiori esso è ridotto attraverso la sua moltiplicazione per fattori riduttivi graduati in relazione ai seguenti scaglioni: estensione territoriale superiore a 5.000 mq ed uguale o inferiore a 10.000 mq: 0.65: estensione territoriale superiore a 10.000 mq ed uguale o inferiore a 20.000 mq: 0,60; estensione territoriale superiore a 20.000: 0,55.

Nell'ambito del Progetto Norma 11.2 Declassata, in considerazione delle complessive caratteristiche urbanistiche dei suoli e dell'unitarietà del progetto di riqualificazione, non si applica la norma di cui all'art. 29 bis, comma 4 delle presenti norme.
Alle aree con fabbricati degradati o incongrui, da demolire e ricostruire, anch'esse comprese nelle UMI o nei comparti edificatori, i diritti edificatori attribuiti tengono conto della precedente edificazione. Essi sono quantificati in ragione della Slp esistente, della destinazione e dello stato di conservazione dei fabbricati. La capacità edificatoria così calcolata, quando superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici territoriali, è assunta nel Progetto Norma in termini complessivi per l'insieme delle aree comprese nel comparto.
La capacità edificatoria delle aree comprese nei comparti edificatori è definita in termini complessivi nelle schede che seguono.
Quando i fabbricati esistenti sono occupati da attività, il trasferimento dell'attività in altra sede all'interno del Comune determina il riconoscimento di un incentivo, espresso in diritti edificatori aggiuntivi.
I diritti edificatori generati dalla perequazione sono espressi in unità di Slp residenziale.

Opere ed attrezzature d'interesse pubblico nel Progetto Norma 11.2 Declassata

In occasione della attuazione delle Umi che formano il Progetto Norma 11.2 Declassata, le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a:
a) realizzare a scomputo le opere di urbanizzazione primaria previste dai piani attuativi ovvero corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria;
b) corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria;
c) cedere gratuitamente al Comune le aree con le opere di urbanizzazione primaria insieme a quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici;
d) corrispondere al Comune il contributo sul costo di costruzione;
e) nell'impossibilità di cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione relativa alla mancata cessione.
In occasione degli interventi per i quali è richiesto il Piano Attuativo o il Permesso di Costruire convenzionato, le proprietà o i soggetti attuatori sono inoltre tenuti a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere pubbliche di infrastrutturazione generale la cui realizzazione è indispensabile per assicurare la sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti nei singoli comparti, ed a concorrere alle spese della loro realizzazione attraverso la corresponsione di un "contributo di sostenibilità". Tale contributo sarà commisurato alla quota di incidenza della Slp assegnata a ciascun comparto rispetto alla spesa complessiva prevista.

Le opere pubbliche di infrastrutturazione generale da realizzare sono:
- il parco delle Fonti;
- il parco di Via del Porcile;
- l'interramento di Viale Leonardo da Vinci lungo il tratto tra via C.Marx e via P. Nenni;
- le complanari di Viale Leonardo da Vinci;
- il parco di Capezzana/Galciana

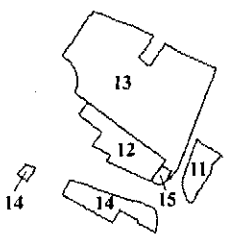
Il "contributo di sostenibilità" comprende gli oneri di urbanizzazione secondaria.
Saranno invece autonomamente assolti gli obblighi inerenti la corresponsione del contributo sul costo di costruzione e della monetizzazione per

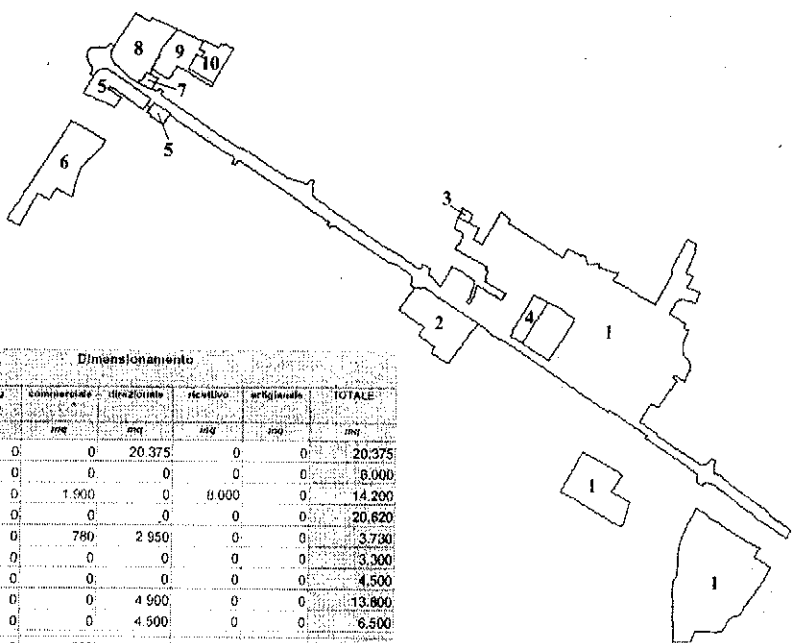
mancata cessione di aree a standard.
L'importo del "contributo di sostenibilità" è deliberato dal Consiglio Comunale ed è aggiornato annualmente dalla Giunta Municipale utilizzando gli indici Istat di variazione dei costi di costruzione. Esso è corrisposto in rate dal momento della sottoscrizione della convenzione relativa al Piano attuativo e/o al Permesso di Costruire.

Condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica

1. Le carte della pericolosità geomorfologica (Tav.F1 06), della pericolosità idraulica (Tav.F1 07) e della pericolosità sismica (Tav.F1 08) della "Variante al Piano Strutturale relativa all'assetto urbanistico del Viale Leonardo da Vinci per la localizzaizone del polo espositivo" costituiscono il riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi previsti all'interno del Progetto Norma 11.2 Declassata. Tali elaborati cartografici individuano le problematiche fisiche del territorio rispetto alle quali ciascuna nuova realizzazione dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo.
2. Ai sensi del DPGR.n.26/R del 27 aprile 2007 che sostituisce la Del.C.R.n.94/85, le carte della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica (Tav. D1, D2, D3), individuano la fattibilità degli interventi secondo quattro categorie cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle eventuali indagini di approfondimento da effettuare a livello di piano attuativo e/o di intevento diretto, ed alla eventuale necessità di realizzazione di opere di mitigazione del rischio:
- Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- Fattibilità limitata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
3. Ai fini della individuazione delle condizioni di attuazione di tutti gli interventi previsti dal Progetto Norma, sono state redatte 28 schede di fattibilità relative a ciascun comparto in cui è articolato il Progetto Norma. Tali schede, allegate alle seguenti norme, contengono specifiche indicazioni progettuali per il superamento delle problematiche individuate, in conformità a quanto indicato nell'art.121 delle n.t.a. del R.U. vigente.

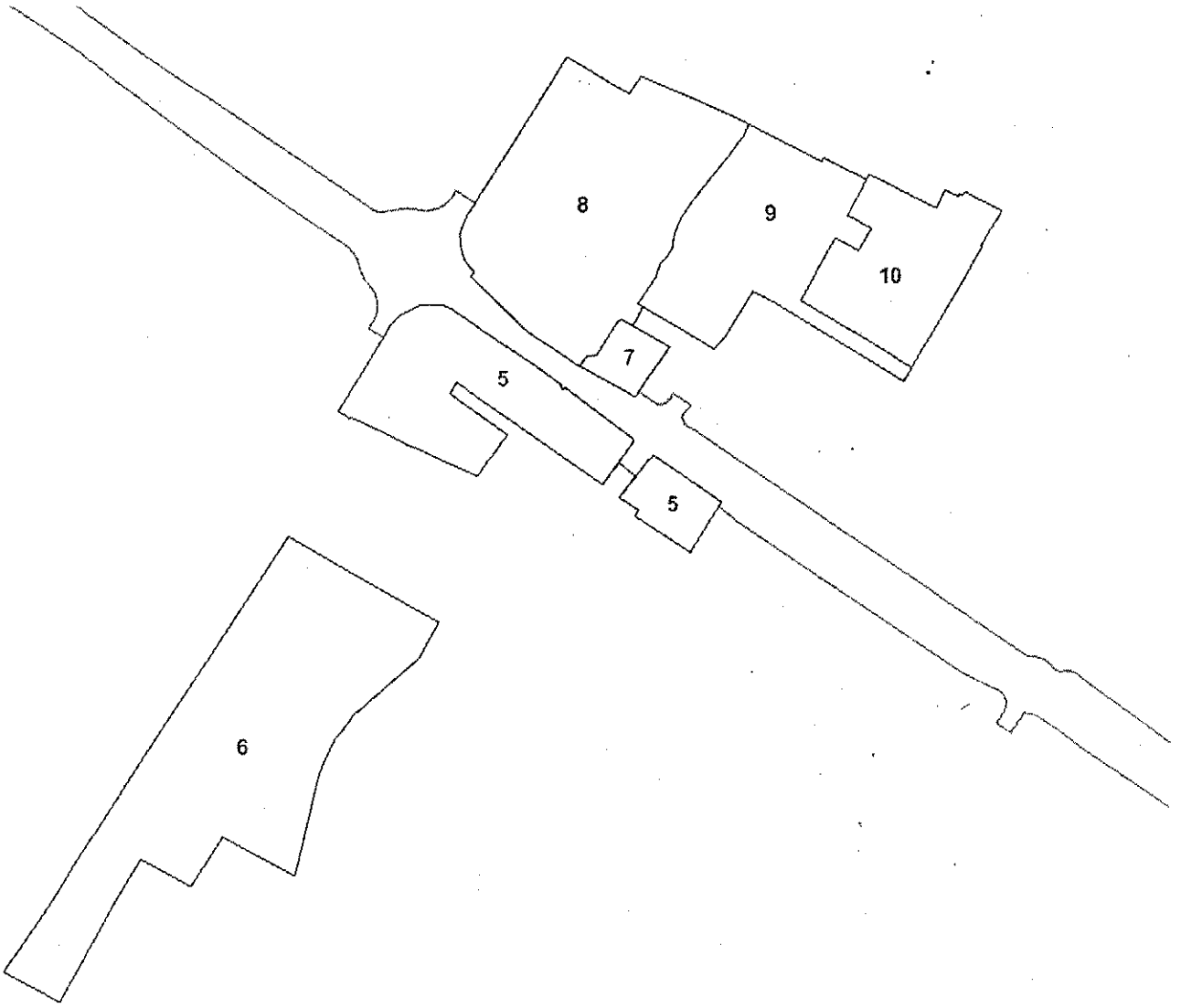
Individuazione delle UMI e dimensionamento





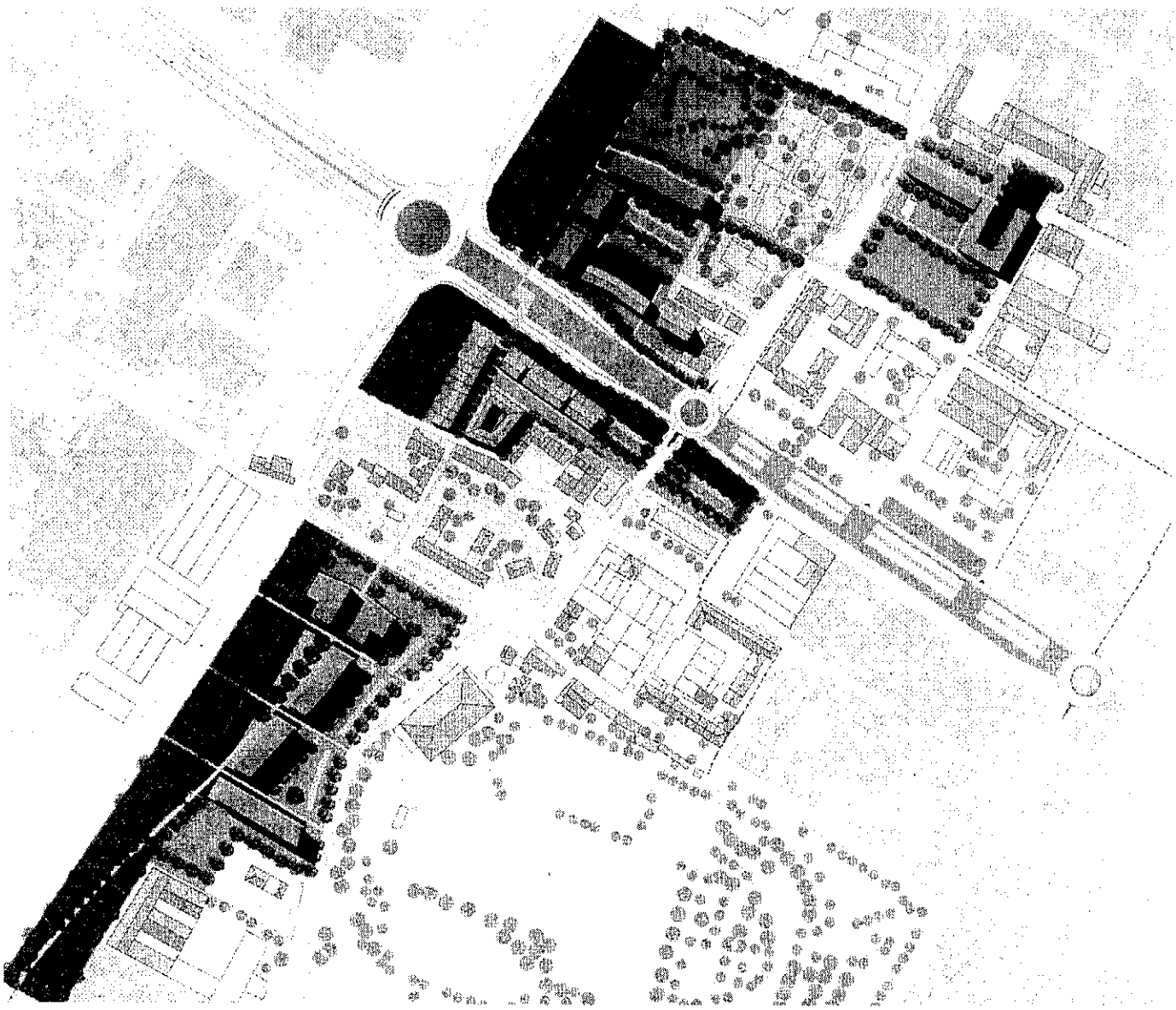
UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
	Via del Porcile	94.059	0	0	0	20.375	0	0	20.375
	Bigagli Fonderia	10.562	0	0	0	0	0	0	0.000
	Bigagli	18.982	4.300	0	1.900	0	8.000	0	14.200
	Parco delle Fonti	206.184	20.620	0	0	0	0	0	20.620
	Ex Saima_Avandero	6.177	0	0	780	2.950	0	0	3.730
	Parco Ovest	9.365	3.300	0	0	0	0	0	3.300
	Parco Ovest - II	7.017	4.500	0	0	0	0	0	4.500
	LDS	20.974	8.900	0	0	4.900	0	0	13.800
	Via Stefano Vai	8.219	2.000	0	0	4.500	0	0	6.500
	Pratilia	30.566	0	0	14.500	9.000	0	0	23.500
	Area Via Valentini	1.347	1.000	0	0	1.000	0	0	2.000
	Overfil	8.063	0	0	4.600	0	0	0	4.600
	Nenni sud - Purgatorio	17.676	6.250	0	0	0	0	0	6.250
	Salvi Cristiani - Ippodromo	36.865	16.750	0	0	0	0	0	16.750
	Rif. Funghi	1.992	1.100	0	0	0	0	0	1.100
	Salvi Cristiani - Soccorso 1	23.156	7.360		0	1.585	0	0	13.625
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	4.970	2.460	0	0	0	0	0	2.460
	Scuole	16.763	0	0	0	0	0	0	0
	Ex Ambrosiana	11.547	4.550	0	0	0	0	0	4.550
	Capezzana - Via dei Palli	13.615	0	0	0	4.100	0	5.000	9.100
	Salvi Cristiani - Capezzana	28.463	12.700	3.000	0	0	0	0	15.700
	Capezzana - Via Galcianese	143.367	0	0	0	0	0	0	0
	Capezzana - Via Reggiana	23.830	2.800	0	0	0	2.500	0	5.300
	Salvi Cristiani - Capezzana 2	2.395	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	**746.154**	**98.500**	**7.680**	**21.780**	**48.410**	**10.500**	**5.000**	**197.900**

NODO 2
INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO

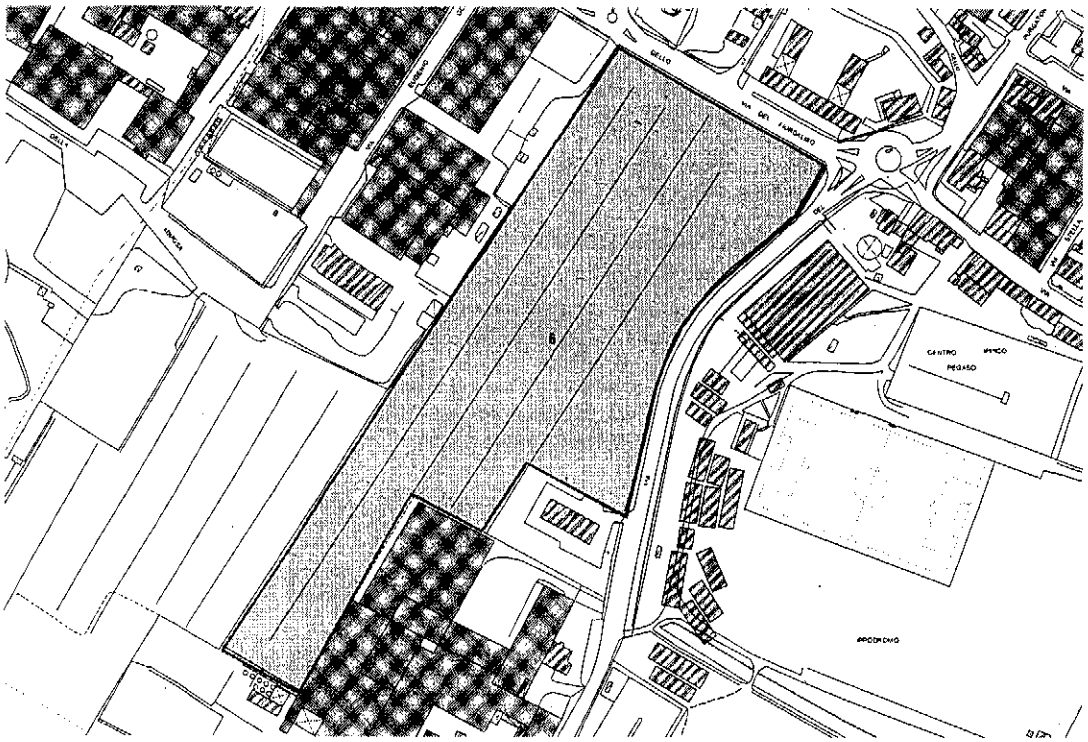


UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento						
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 5	Nenni sud - Purgatorio	17.676	6.250	0	0	0	0	0	6.250
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	36.865	16.750	4480	0	0	0	0	21.430
UMI 7	Rif. Funghi	1.992	1.100	0	0	0	0	0	1.100
UMI 8	Salvi Cristiani - Soccorso 1	23.156	7.360	0	0	1.585	0	0	8.945
	Salvi Cristiani - Soccorso 2	4.970	2.460	0	0	0	0	0	2.460
UMI 9	Scuole	16.763	0	0	0	0	0	0	0
UMI 10	Ex Ambrosiana	11.547	4.550	0	0	0	0	0	4.550
		112.969	38.470	4480	0	1.585	0	0	44.735

NODO 2
SCHEMA PLANIMETRICO DI RIFERIMENTO



SCHEDA UMI 6
INQUADRAMENTO



Umi 6
Insediamenti residenziali
e edilizia sociale

DESCRIZIONE
La Umi 6 è una vasta area libera posta a sud del Viale Leonardo da Vinci e delimitata ad est dalla via del Purgatorio, a nord da via di Gello e a sud da aree edificate di proprietà privata. L'area, completamente di proprietà comunale, si presenta oggi come un'area agricola residuale.

FINALITA'
Per la Umi 6 l'intervento persegue le seguenti finalità:
- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area stessa
- mantenimento dei corridoi verdi di collegamento nord-sud per i quali dovrà essere posta particolare attenzione
- tra gli obiettivi che il Comune di Prato intende raggiungere con l'applicazione della perequazione urbanistica vi è la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, quantificata in misura non inferiore al 10% della Slp destinata a residenza prevista dal Progetto Norma 11.2 ed eccedente rispetto ad essa (vedi art.5 comma 2 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale). Quest'area si prevede possa ospitare circa 4.680 mq dell'edilizia sociale prevista per tutto il Progetto Norma 11.2.

SUPERFICIE TERRITORIALE
La superficie territoriale totale della Umi 6 è di 36.865 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
Gli interventi previsti nella Umi 6 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp residenziale 16.750 mq
- Slp edilizia residenziale sociale 4.680 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq		mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
6	Salvi Cristiani - Ippodromo	16.750	4.680	0	0	0	0	21.430	0	0

Per reali e giustificate esigenze di localizzazione e risparmio, fatti salvi l'impegno di ospitalità/trasferimento di diritti edificatori assegnati alla UMI, la quantità di housing sociale può essere adeguatamente aumentata mediante interventi organici da disciplinare anche preventivamente con piano attuativo.
Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.
All'interno della Umi 6 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 19.000 mq tra aree verdi e parcheggi.
Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' 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.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;
- la realizzazione di spazi pubblici adeguati e necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste;
- la connessione territoriale del sistema ambientale, realizzando un'ampia fascia verde che corre lungo tutta l'area in senso nord-sud collegandosi con la vicina Umi 5 e con la Umi 8.
- altezze massime ammissibili fino a 30 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 6 sono:

Umi	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 6	Salvi Cristiani - Ippodromo	11.060	0	11.060

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

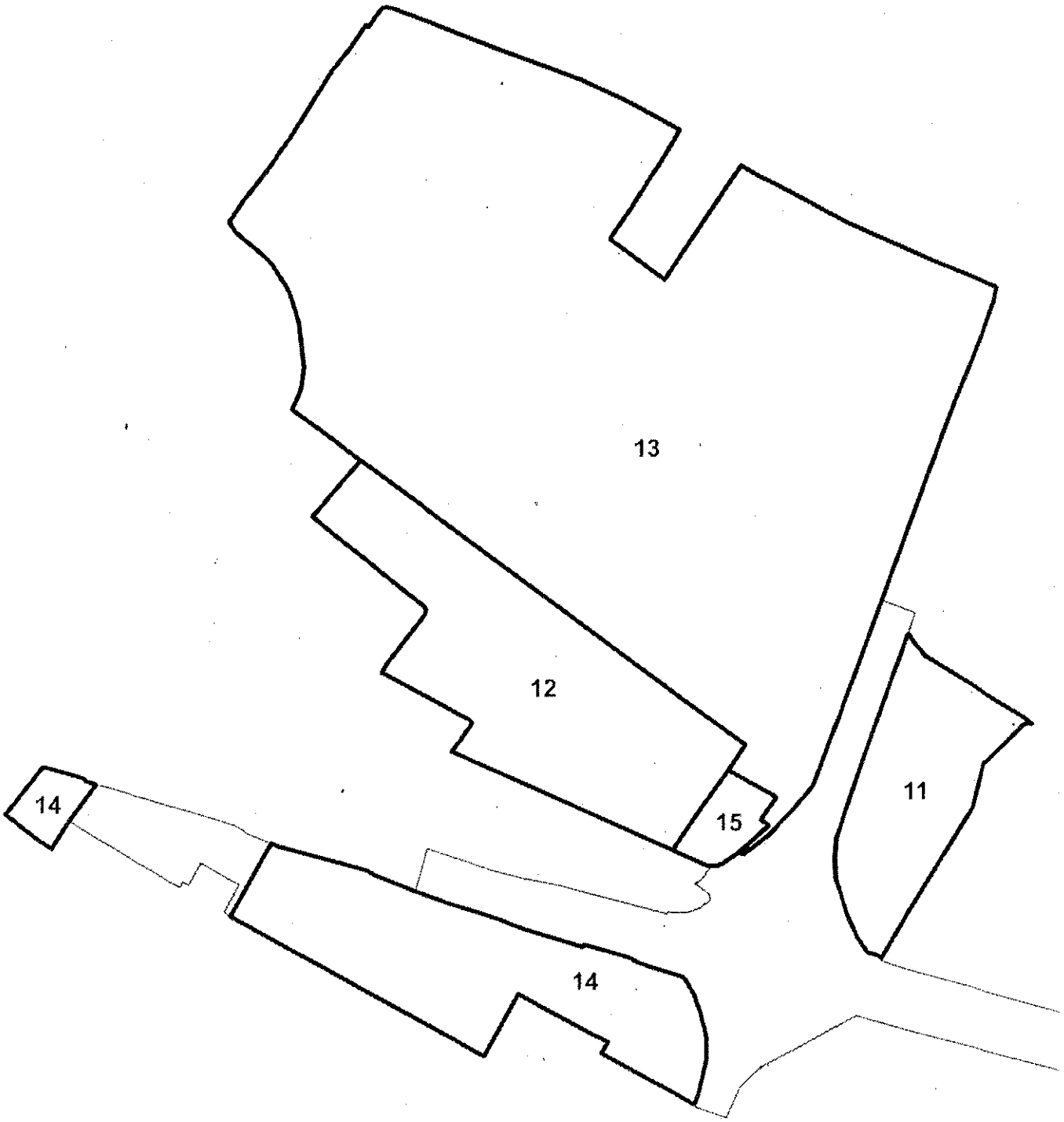
L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 5.700 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

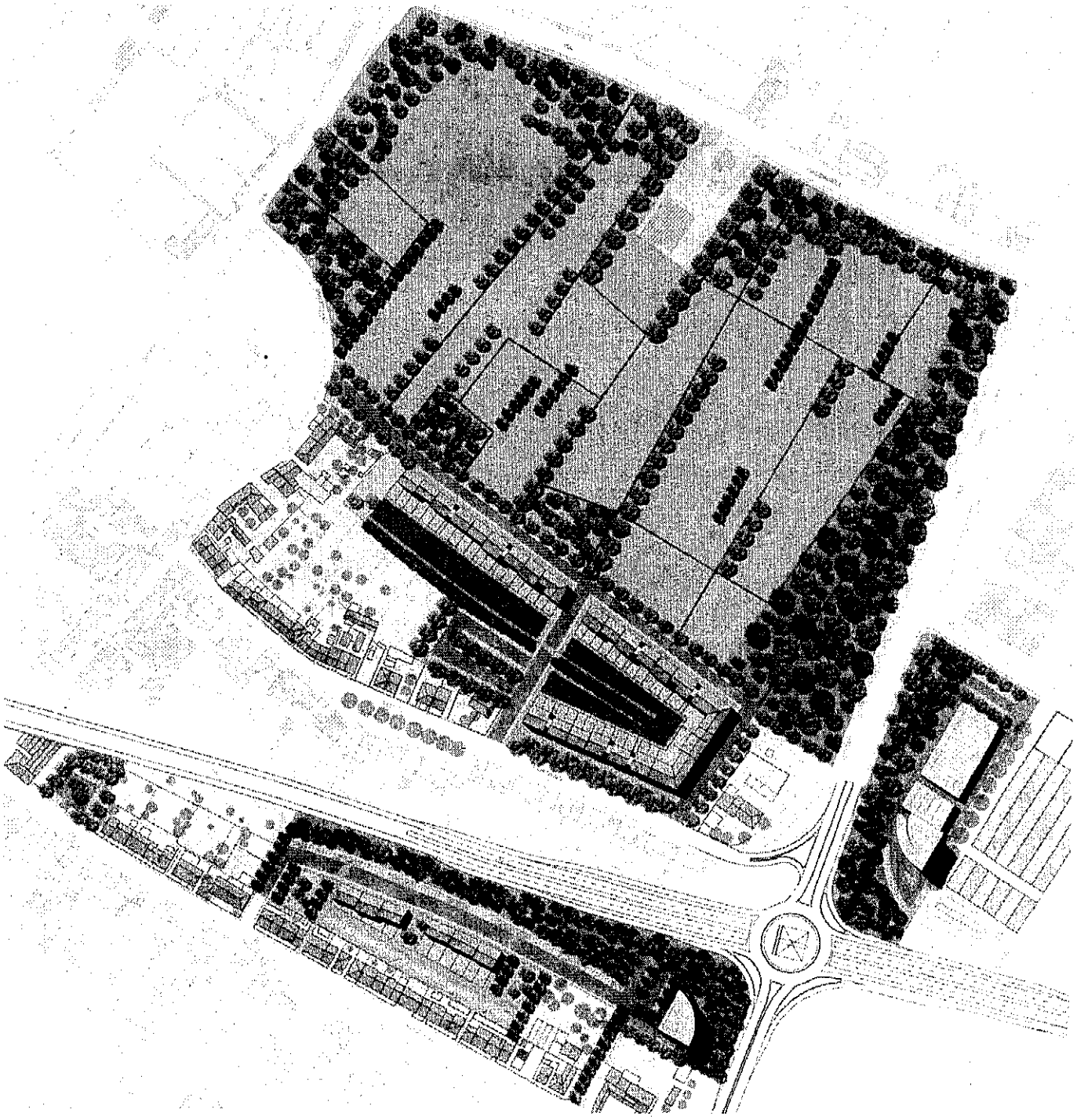
Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.

NODO 3
INDIVIDUAZIONE DELLE UMI E DIMENSIONAMENTO

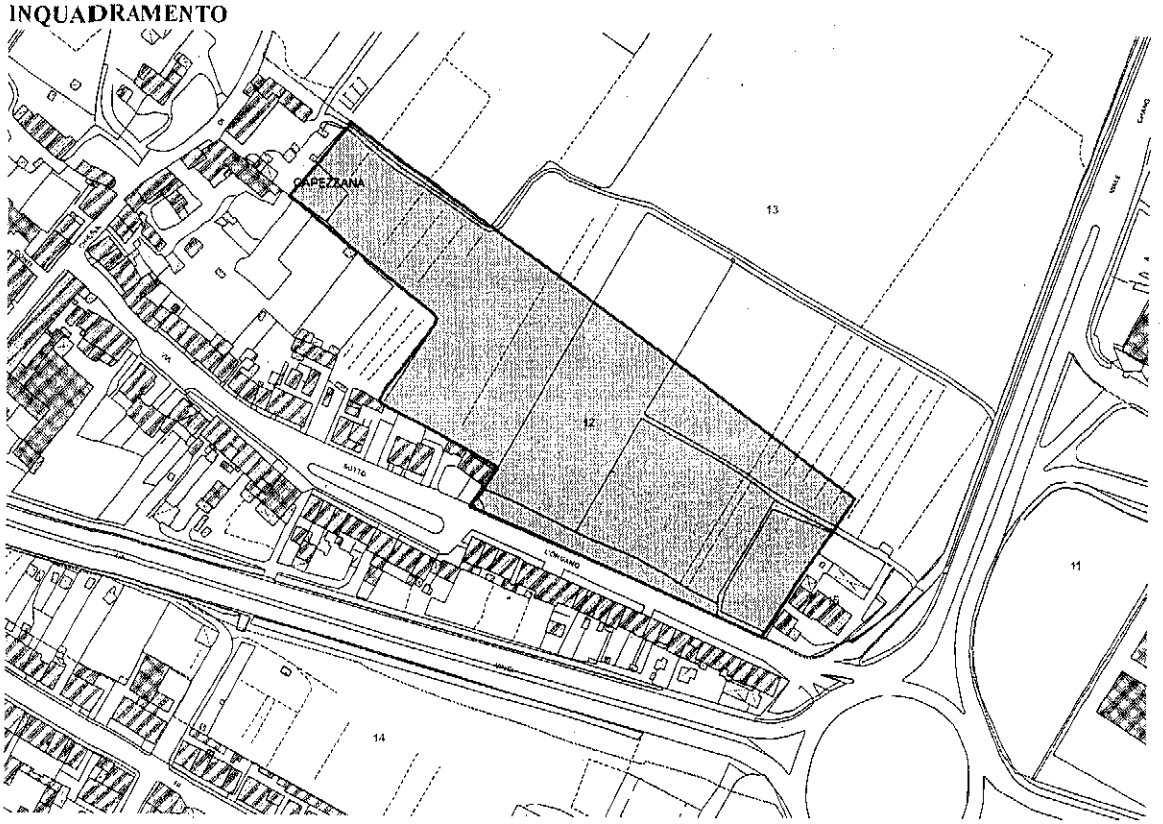


UMI	Comparto	Sup. territoriale	Dimensionamento						
			residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	TOTALE
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
UMI 11	Capezzana - Via dei Palli	13.615	0	0	0	4.100	0	5.000	9.100
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	28.463	12.700	3.000	0	0	0	0	15.700
UMI 13	Capezzana - Via Galcianese	143.367	0	0	0	0	0	0	0
UMI 14	Capezzana - Via Reggiana	23.830	2.800	0	0	0	2.500	0	5.300
UMI 15	Salvi Cristiani - Capezzana 2	2.395	0	0	0	0	0	0	0
	TOTALE	***211.670***	***15.500***	***3.000***	***0***	***4.100***	***2.500***	***5.000***	***30.100***

NODO 3
SCHEMA PLANIMETRICO DI RIFERIMENTO



SCHEDA UMI 12
INQUADRAMENTO



Umi 12
Insediamenti residenziali
edilizia sociale

DESCRIZIONE
La Umi 12 è una vasta area di proprietà comunale che confina a nord con la Umi 13, a sud con via sotto l'Organo e ad ovest con aree edificate di proprietà privata. L'area ha una utilizzazione agricola ed è priva di fabbricati.

FINALITA'
Per la Umi 12 l'intervento persegue le seguenti finalità:
- realizzazione di nuova edificazione residenziale
- realizzazione di spazi pubblici a servizio dell'area e degli insediamenti circostanti, che possano costituire un ingresso al grande parco urbano in previsione nella vicina Umi 13
- tra gli obiettivi che il Comune di Prato intende raggiungere con l'applicazione della perequazione urbanistica vi è la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, quantificata in misura non inferiore al 10% della Slp destinata a residenza prevista dal Progetto Norma 11.2 ed eccedente rispetto ad essa (vedi art.5 comma 2 delle Norme Tecniche del Piano Strutturale). Quest'area si prevede possa ospitare circa 3.000 mq dell'edilizia sociale prevista per tutto il Progetto Norma 11.2.

SUPERFICIE TERRITORIALE
La superficie territoriale totale della Umi 12 è di 28.463 mq.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
Gli interventi previsti nella Umi 12 prevedono le seguenti quantità e destinazioni:

- Slp residenziale 12.700 mq
- Slp edilizia residenzialesociale 3.000 mq

UMI	Comparto	Dimensionamento							Vol. da recuperare	Vol. da demolire
		residenziale	housing sociale	commerciale	direzionale	ricettivo	artigianale	totale		
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mc	mc
12	Salvi Cristiani - Capezzana	12.700	3.000	0	0	0	0	15.700	0	0

Per reali e giustificate esigenze di localizzazione e risparmio, fatti salvi l'impegno di ospitalità/trasferimento di diritti edificatori assegnati alla UMI, la quantità di housing sociale può essere adeguatamente aumentata mediante interventi organici da disciplinare anche preventivamente con piano attuativo.
Fino al 20% della Slp residenziale è riservato ad esercizi commerciali di vicinato.
All'interno della Umi 12 si prevede venga realizzata una quantità minima di standard urbanistici per un totale di 12.000 mq tra aree verdi e parcheggi.
Le proprietà coinvolte o i soggetti attuatori sono tenuti a cedere le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o a corrispondere al Comune l'importo derivante dalla monetizzazione per la mancata cessione, secondo quanto previsto dall'art. 32 del vigente Regolamento Urbanistico.

DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

Lo schema planimetrico di riferimento di cui alla presente scheda ha valenza di indirizzo progettuale. E' 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.

L'assetto complessivo dell'area dovrà prevedere:

- che il nuovo insediamento costituisca un insieme architettonico significativo capace di valorizzare qualitativamente con linguaggi di architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento;
- realizzazione di spazi pubblici adeguati necessari all'area in funzione delle trasformazioni previste;
- altezze massime ammisibili fino a 10 metri;
- per l'attività edilizia nel cantiere dovrà essere utilizzata l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- per le aree verdi si dovranno prevedere impianti che utilizzano l'acqua di ricircolo dell'acquedotto industriale;
- dovrà essere garantito un livello di rispondenza all'allegato K del R.E. comunale tale da raggiungere la soglia del primo livello di incentivo.

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Diritti edificatori riconosciuti e criteri di intervento

I diritti edificatori riconosciuti alla Umi 12 sono:

Umi	Comparto	Slp residenziale generata dalla perequazione	Incentivo al trasferimento	Totale
		mq	mq	mq
UMI 12	Salvi Cristiani - Capezzana	8.539	0	8.539

Le capacità edificatorie e le destinazioni d'uso ammesse sono calcolate convertendo la Slp residenziale nelle altre destinazioni di progetto secondo i seguenti rapporti:

Slp commerciale =	Slp residenziale x 1,4
Slp commerciale di media e grande distribuzione =	Slp residenziale x 1,3
Slp direzionale =	Slp residenziale x 1,4
Slp ricettivo =	Slp residenziale x 1,7
Slp artigianale =	Slp residenziale x 2,0

L'attuazione del Progetto Norma comporta il trasferimento, all'interno delle medesime Umi e tra Umi diverse, di diritti edificatori di seguito quantificati con riferimento alla destinazione residenziale. Tali diritti edificatori possono essere convertiti nelle altre destinazioni utilizzando i coefficienti di conversione sopra riportati.

Si prevede l'ospitalità di 4.160 mq. Tali diritti edificatori possono essere acquistati da un comparto che richiede il trasferimento di diritti edificatori, oppure dovranno essere messe a disposizione del Comune le aree necessarie ad ospitarli.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti nella Umi si attueranno tramite Piano attuativo oppure con intervento diretto convenzionato nel caso di rispondenza allo schema planimetrico di riferimento.