

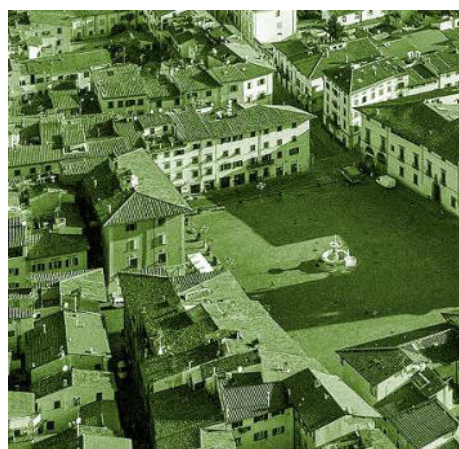
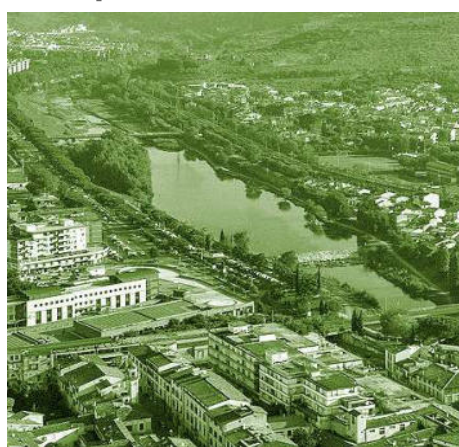
ELABORATO **04.1 (estratto)** VARPO 13 - STATO MODIFICATO

Elaborato modificato a seguito della variante
BURT n.26 parte II del 28/06/2023



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Aree di Trasformazione:
Disciplina Urbanistica



AT2b_03 – Nuova edificazione via Bresci – Via Ragnaia



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Perequazione	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--------------	-------------------------------------

Descrizione e obiettivi generali

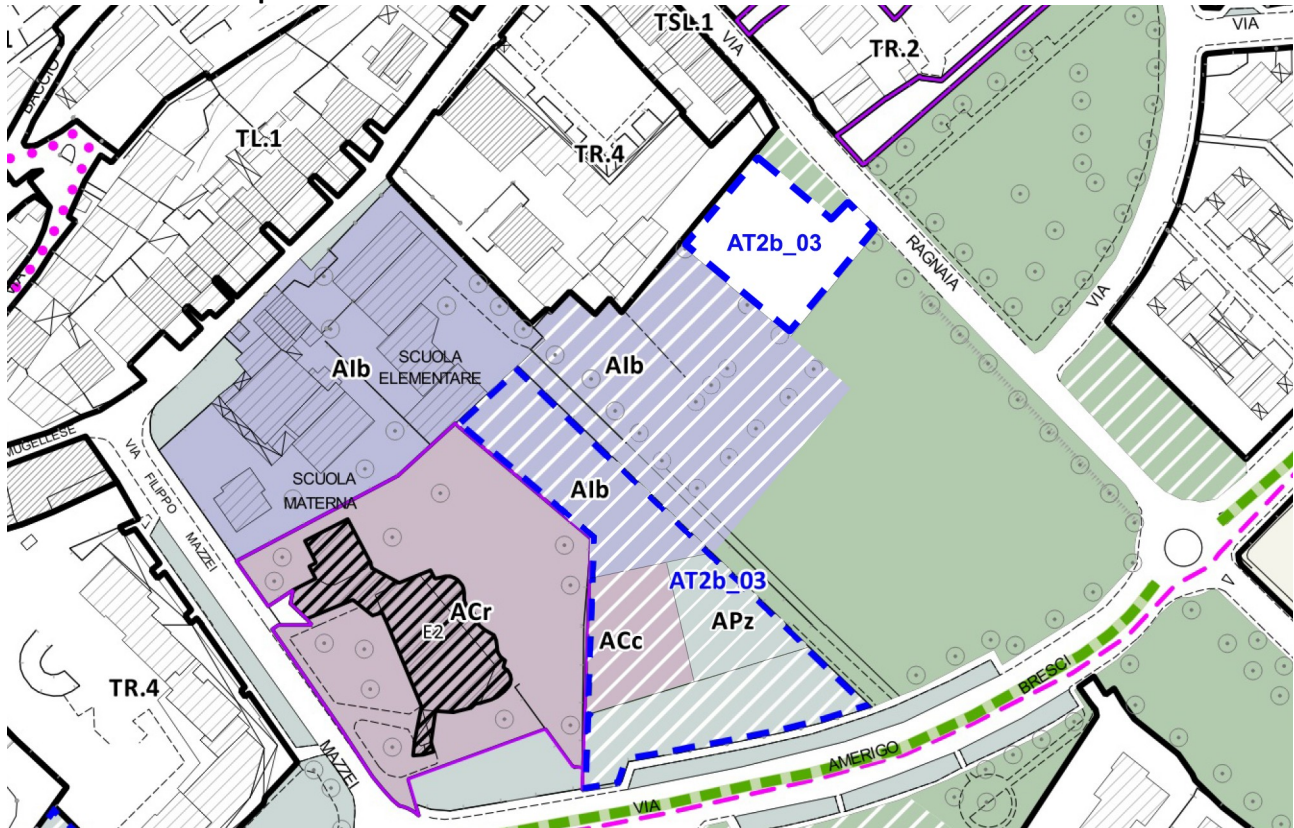
La trasformazione persegue l'obiettivo di dotare l'area di nuovi standard ed al contempo completare l'edificazione presente.

L'Area di Trasformazione è costituita da due aree libere: una su via Bresci da cedere e destinare a standard per l'ampliamento del plesso scolastico e **la realizzazione di un centro civico, una nuova piazza e parcheggi**, l'altra su via Ragnaia per l'atterraggio delle facoltà edificatorie dell'area ceduta dove viene realizzato un edificio residenziale.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
Via Bresci	4.252	-	-	coltivato
Via Ragnaia	1.289	-	-	
TOTALE	5.541	-	-	

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

Parametri di progetto

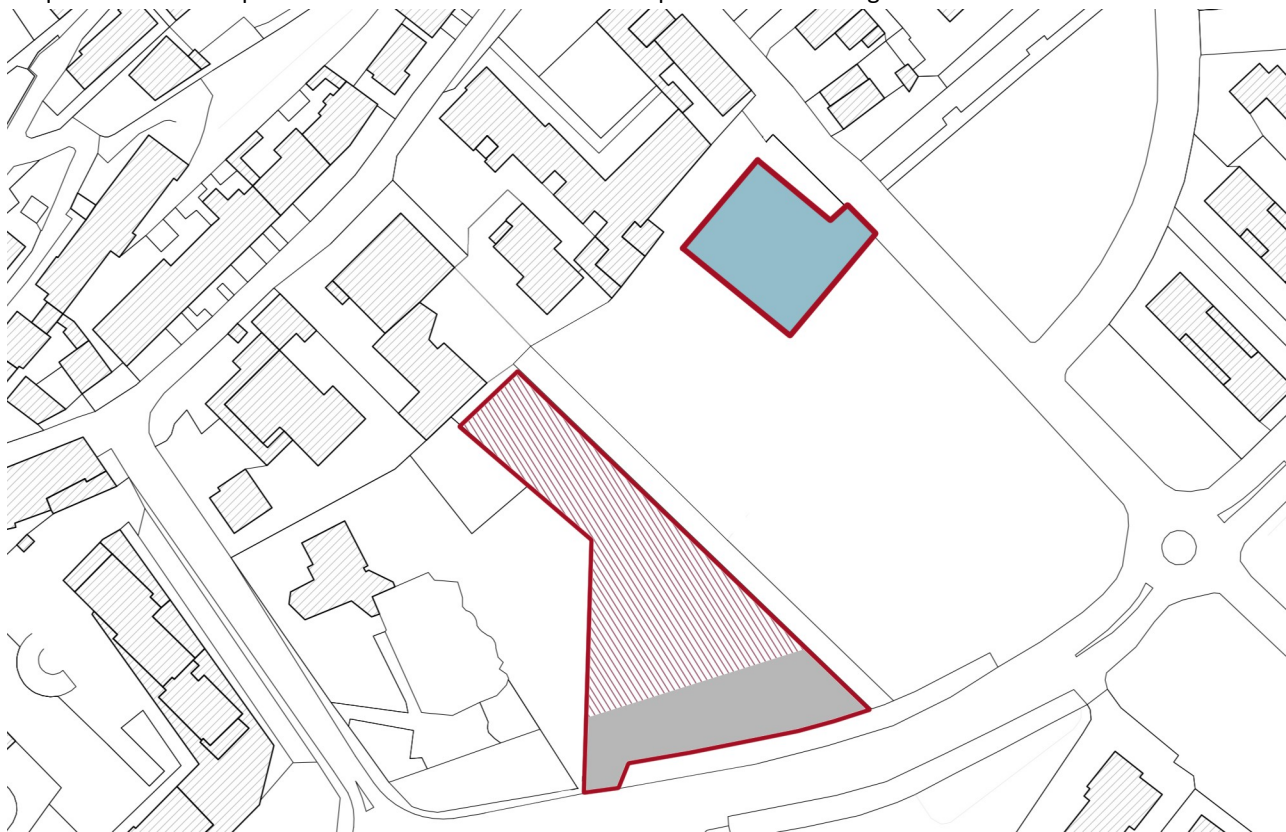
	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
Via Bresci					
Via Ragnaia	680	NE	1.289	40 %	7,5

	Residenza	Industriale Artigianale	Commerci o ingrosso	Commerci o dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionali e Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Via Bresci								
Via Ragnaia	680 mq							

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Via Bresci		1.300 mq			1.300 mq	53%
Via Ragnaia						
TOTALE		1.300 mq			1.300 mq	

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo il seguente schema:



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

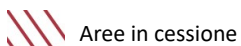


AT



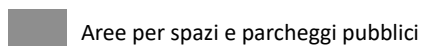
Superficie fondiaria

Cessioni



Aree in cessione

Standard urbanistici



Aree per spazi e parcheggi pubblici

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento, costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione, oltre al parcheggio previsto, anche della piazza con la nuova entrata della scuola.

AT2b_11 – Nuova edificazione via Firenze – via Molino del Ginori



INQUADRAMENTO VIA FIRENZE



INQUADRAMENTO VIA MOLINO DEL GINORI

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Nuova edificazione	Atterraggio facoltà edificatorie da AT7_02	Permesso di costruire convenzionato
--------------------	--	-------------------------------------

Descrizione e obiettivi generali

L'Area di Trasformazione è costituita da due aree libere:

- la prima è posta all'angolo tra via Firenze e via Amerigo Bresci. Allo stato attuale è in gran parte occupata da un'area verde privata mentre una porzione risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed è temporaneamente adibita a parcheggio pubblico sterrato;
- la seconda è posta lungo via Molino del Ginori ed è attualmente adibita a verde privato.

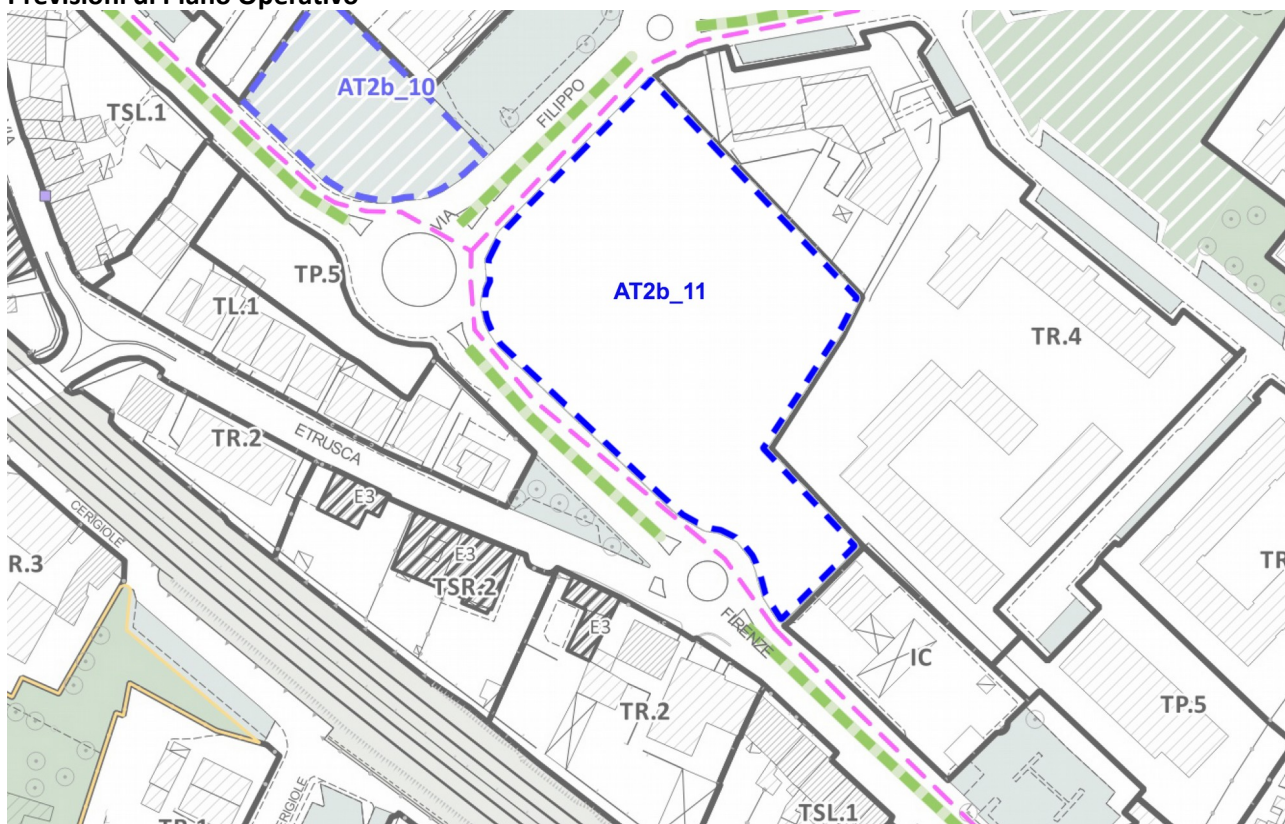
La finalità della trasformazione è quella di ottenere in cessione una viabilità di collegamento tra via Berlinguer e via Sabadell-via delle Fonti (UTOE 7), da realizzarsi a cura del soggetto privato attuatore, e di aree limitrofe destinate a verde pubblico. Tale viabilità alleggerirà il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11 e agevolerà i collegamenti tra le due porzioni del Macrolotto 2 poste a cavallo di via Berlinguer.

La scheda di trasformazione del Piano Operativo prevede l'atterraggio delle facoltà edificatorie su un terreno posto all'angolo tra via Firenze e via Amerigo Bresci.

Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
Via Firenze	7.802	-	-	verde privato parcheggio pubblico temporaneo
Via Molino	10.021	-	-	
TOTALE	17.823	-	-	

Previsioni di Piano Operativo



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA FIRENZE



ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI VIA MOLINO DEL GINORI

Parametri di progetto

	Se (mq)	Categoria di intervento	SF (mq)	RC max (%)	H max
Via Firenze	2.250	NE	7.802	40%	8,5
Via Molino					
TOTALE	2.250		7.802		

	Residenza	Industriale Artigianale	Commercio ingrosso	Commercio dettaglio	Turistico ricettivo	Direzionale Servizi	Housing sociale	
							ERS tipo A	ERS tipo B
Via Firenze				2.250				
Via Molino								

Standard urbanistici e cessioni

	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
Via Firenze						AT7_02
Via Molino		1.800			1.800	8.221 mq

Le quantità di cui alla precedente tabella dovranno essere reperite secondo lo schema di seguito rappresentato:





SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI VIA FIRENZE




SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI VIA MOLINO DEL GINORI

 AT

 Superficie fondiaria

 Area in cessione

Standard urbanistici

 Aree per spazi e parcheggi pubblici

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento costituiscono prescrizioni:

- la realizzazione della viabilità pubblica prevista dalla scheda di trasformazione AT7_02 e la sua successiva cessione, insieme alle altre aree ricomprese nella scheda, all'Amministrazione Comunale;
- la cessione delle aree poste in via Molino del Ginori, fermo restando la realizzazione delle aree a parcheggio pubblico per il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo quanto indicato nella tabella "Standard urbanistici e cessioni".
- il nuovo edificio con funzione commerciale dovrà essere realizzato con materiali e soluzioni tecnologiche di elevata qualità strutturale e architettonica.
- il parcheggio privato ad uso pubblico dell'esercizio commerciale su via Firenze dovrà essere fruibile all'uso pubblico senza limiti orari.
- dovrà essere realizzata l'estensione della pista ciclopedonale sulla Via Bresci nel tratto che va dalla chiesa alla piazza prevista nell'AT2b_03, in proseguimento alla pista ciclabile esistente.

AT7_02 – Via Berlinguer – via Sabadell



INQUADRAMENTO

Tipologia di intervento e modalità di attuazione

Cessione con realizzazione opere e decollo facoltà edificatorie	Atterraggio facoltà edificatorie nella AT2b_11	Permesso di costruire convenzionato
---	--	-------------------------------------

Descrizione e obiettivi generali

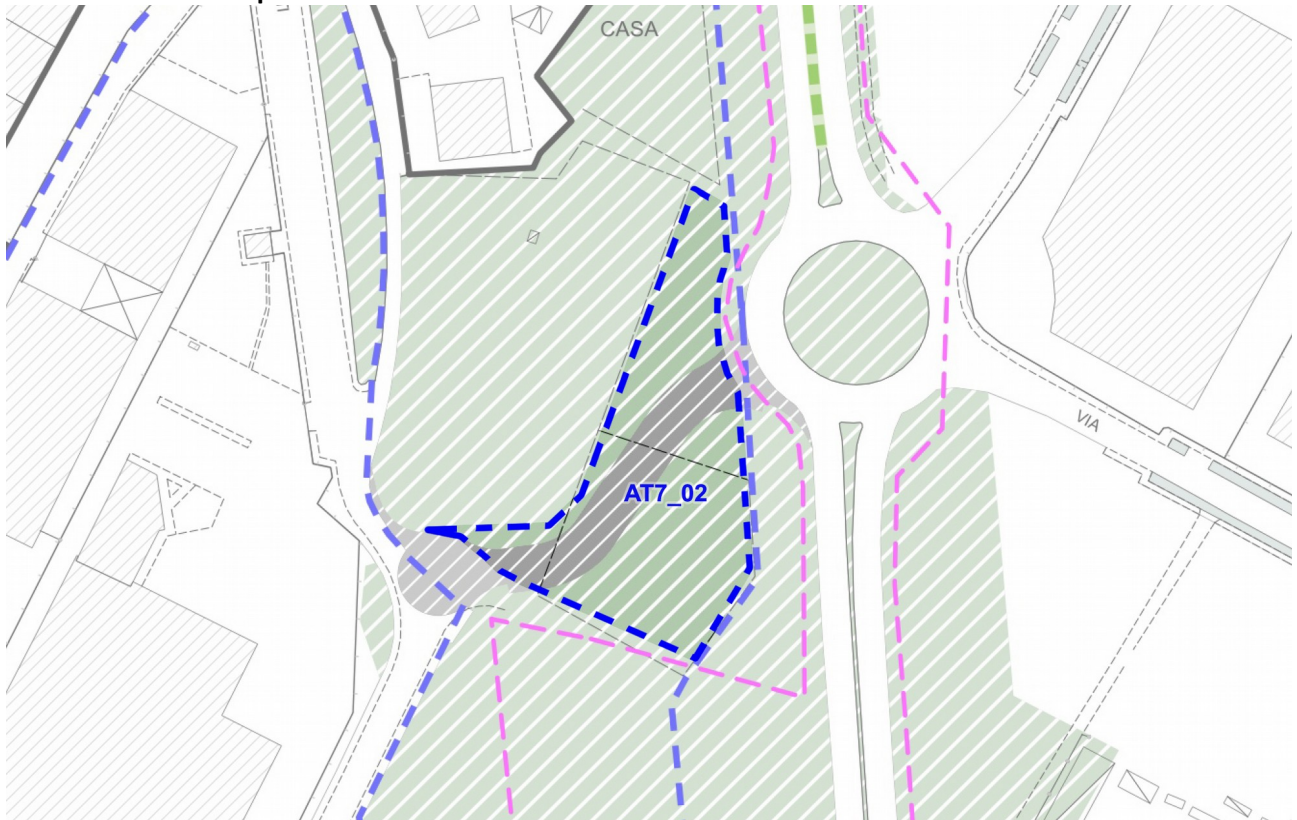
La trasformazione persegue l'obiettivo di dotare l'area di una viabilità di collegamento tra viale Berlinguer e via Sabadell/via delle Fonti al fine di consentire un miglior raccordo viario con la strada esistente, alleggerendo il traffico su via delle Fonti e sul cavalcavia di attraversamento dell'autostrada A11 e agevolando i collegamenti tra le due porzioni del Macrolotto 2 poste a cavallo di via Berlinguer.

La realizzazione della viabilità e la sua cessione insieme alle aree a verde pubblico adiacenti genera facoltà edificatorie a carattere commerciale da attuarsi nella scheda AT2b_11.

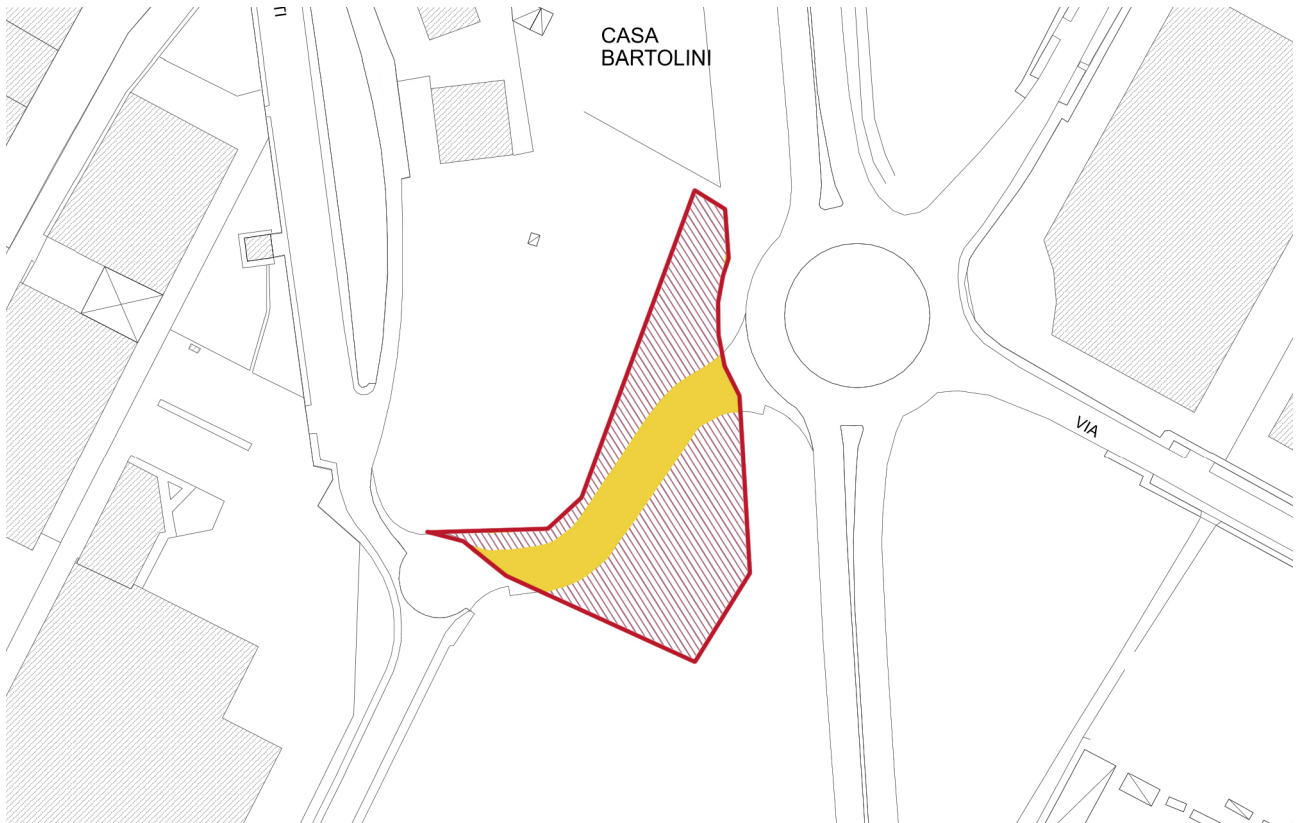
Parametri attuali stimati

	ST (mq)	SC (mq)	Se (mq)	FUNZIONI/USO
AT7_02	3.996	-	-	verde privato
TOTALE	3.996	-	-	

Previsioni di Piano Operativo



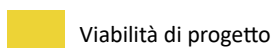
ESTRATTO DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI



SCHEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI E CESSIONI

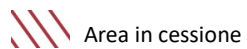


AT



Viabilità di progetto

Cessioni



Area in cessione

Standard urbanistici e cessioni

UMI	Verde (mq)	Parcheggi alberati (mq)	Piazze e percorsi (mq)	Spazi di uso pubblico (mq)	TOTALE (mq)	Cessioni
AT7_02						100%

Facoltà edificatorie e criteri di intervento

Solo a fronte della cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità e delle aree a verde ricadenti all'interno della scheda di trasformazione è previsto il riconoscimento di facoltà edificatorie nella misura di:

- 2.250 mq a destinazione commerciale da attuarsi nella scheda AT2b_11.

Prescrizioni particolari per l'intervento

Per l'attuazione dell'intervento costituiscono prescrizioni:

- nelle aree in cessione destinate a verde pubblico limitrofe alla viabilità tra via Berlinguer e via Sabadell, dovrà essere realizzata, a carico del proponente, opportuna piantumazione di alberature e forestazione urbana, secondo indicazione degli uffici competenti.

UTOE 2b – La Calvana: il Versante

Dimensionamento delle trasformazioni

			RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
AREE DI TRASFORMAZIONE									
AT2b_01 ₁	Riuso	PA	5.960		2.608		745		
AT2b_02	Nuova edificazione	PdC Conv.	350						
AT2b_03	Nuova edificazione	PdC Conv.	680						
AT2b_04	Nuova edificazione	PA							
AT2b_05	Nuova edificazione	PA	3.050				3.050		
AT2b_07	Nuova edificazione	PdC Conv.	2.000						
AT2b_08	Nuova edificazione	PdC Conv.	3.210		1.070		1.070		
AT2b_09 ₁	Riuso	PA	1.720		430				
AT2b_10	Nuova edificazione	PA	886						
AT2b_11	Nuova edificazione	PdC Conv.			2.250				
TOTALE			17.856	0	6.358	0	4.865	0	0

PIANI ATTUATIVI

PdR 165	Riuso			896					
PdR 217 ₂	Riuso		3.100						
PdR 337	Nuova edificazione			4.443					
TOTALE			3.100	5.339	0	0	0	0	0

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE-INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO-RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PA	3.936	4.443	0	0	3.050	0	0
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv.	6.240	0	3.320	0	1.070	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI		5.000	0	0	0	0	0	0
TOTALE RIUSO	PA	10.780	896	3.038	0	745	0	0
TOTALE		25.956	5.339	6.358	0	4.865	0	0

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

PdR 223	Riuso	6.000			4.300				
PdR 337/piano di utilizzo			145.794						
PdZ 9	Quantità edificatorie già considerate nella sul esistente del PS								
TOTALE		6.000	145.794	0	4.300	0	0	0	

ABITANTI INSEDIABILI da piani attuativi ante PS **176**

ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO **3** **763**

ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI **3** **940**

NOTE

1 Negli interventi di Riuso il dimensionamento di ogni categoria funzionale corrisponde alla percentuale massima ammessa nella singola scheda dell'area di trasformazione, pertanto la somma delle quantità può essere superiore alla sul complessivamente ammessa.

2 Piani attuativi convenzionati di cui non si allega la scheda sintetica.

3 Gli abitanti insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di sul residenziale.

Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	168.927	21.910	190.837
istruzione di base	43.496	15.335	58.831
parcheggi pubblici e piazze verde e attrezzature sportive	78.287	27.154	105.441
	616.600	205.728	822.328
TOTALE STANDARD UTOE	907.310	270.127	1.177.437

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	18.810
NUOVI ABITANTI COMPLESSIVAMENTE INSEDIABILI	940
TOTALE ABITANTI UTOE	19.750

STANDARD PER ABITANTE	mq/ab	60
------------------------------	--------------	-----------

Territorio Comunale

Dimensionamento delle trasformazioni

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO								
		RESIDENZIALE	ARTIGIANALE- INDUSTRIALE	COMMERCIO AL DETTAGLIO	TURISTICO- RICETTIVO	DIREZIONALE E DI SERVIZIO	AGRICOLA	COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PA	128.067	43.228	14.099	11.662	30.857	0	37.968
TOTALE NUOVA EDIFICAZIONE	PdC Conv	14.517	3.000	6.367	0	1.070	0	0
NUOVA EDIFICAZIONE LOTTI INTERSTIZIALI		29.000	25.000	0	0	0	0	0
TOTALE RIUSO	PA	97.373	27.208	32.929	0	64.614	0	0
TOTALE RIUSO	PdC Conv	11.837	0	6.484	1.595	3.543	0	0
	TOTALE	280.794	98.436	59.879	13.257	100.084	0	37.968

PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI PRIMA DEL PS

TOTALE	34.436	145.794	8.497	4.300	8.048	0	0
--------	--------	---------	-------	-------	-------	---	---

Standard Urbanistici

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE	standard/ab.
attrezzature collettive	1.306.090	138.461	1.444.551	7,1
istruzione di base	448.838	65.257	514.095	2,5
parcheggi pubblici e piazze	1.058.253	434.940	1.493.193	7,4
verde e attrezzature sportive	3.071.380	2.849.140	5.920.520	29,2
TOTALE STANDARD	5.884.561	3.487.798	9.372.359	

ABITANTI RESIDENTI AL 31/12/2017	193.325
ABITANTI INSEDIABILI da PIANO OPERATIVO	9.271
TOTALE ABITANTI COMUNE	202.596

STANDARD PER ABITANTE	mq/ab	46
------------------------------	--------------	-----------

Standard Territoriali

	ESISTENTE	PROGETTO	TOTALE
attrezzature collettive	854.783	10.179	864.962
istruzione di base	201.490	0	201.490
parcheggi pubblici e piazze	43.787	12.947	56.734
verde e attrezzature sportive	1.669.847	49.551	1.719.398
TOTALE STANDARD TERRITORIALI	2.769.907	72.677	2.842.584

STANDARD TERRITORIALI PER ABITANTE	mq/ab	14
---	--------------	-----------

Firmato da:

pamela bracciotti

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 8370608046632834551

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 27/02/2022 al 01/06/2024