



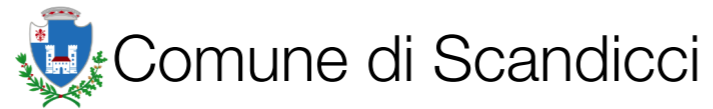
Comune di Scandicci

PROGETTO UNITARIO TR05a

AREA DI TRASFORMAZIONE TR05a

Largo SPONTINI 50018 Scandicci FI

12/07/22



PROGETTO UNITARIO

AREA DI TRASFORMAZIONE TR05a
CASELLINA
UTOE n°5
Largo SPONTINI 50018 Scandicci FI

12/07/22

PROPRIETARI

- **ROBERTO BENINI**

- **GIOVANNA BENINI**

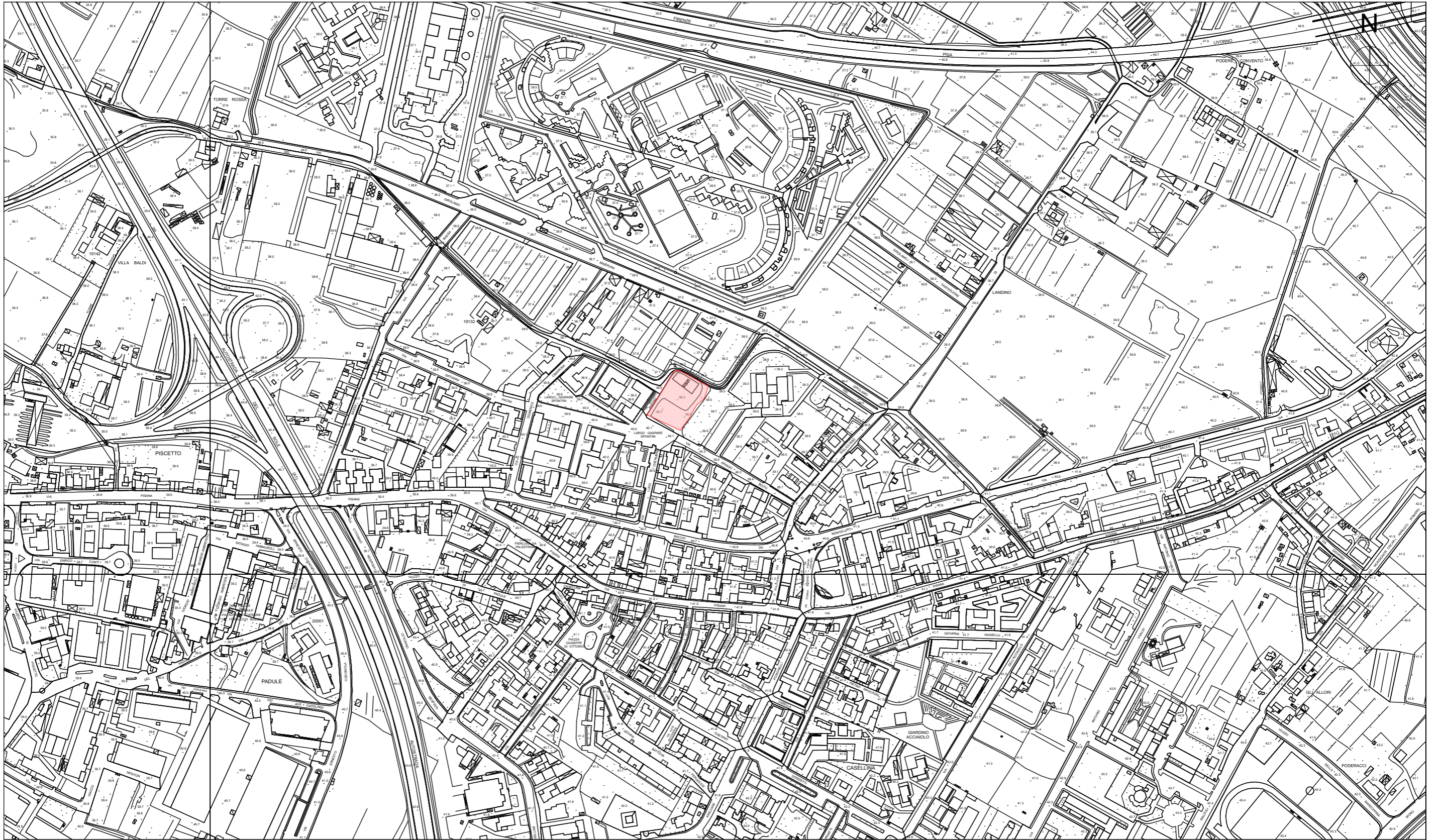
PROGETTISTA

Arch. **Giorgio Bruschi**

FASCICOLO PROGETTO UNITARIO TR05a

indice	
A PROGETTO UNITARIO TR05a	
Copertina	01
Cartiglio	02
Indice	03
B INQUADRAMENTO URBANISTICO	
Perimetrazione dell'area oggetto di intervento	04
Indicazioni Generali	05
Scheda TR05a - Norme per l'attuazione - Allegato A Schede normative e di indirizzo progettuale	06
Norme per l'attuazione - Allegato A Schede normative e di indirizzo progettuale	07
C STATO ATTUALE	
Individuazione Catastale delle aree interessate dal Progetto Unitario	08
Rilievo dello stato dei luoghi, con individuazione delle quote planimetriche	09
Documentazione Fotografica	10
Documentazione Fotografica	11
Aerofotografie a volo di uccello	12
D TAVOLE DI PROGETTO E DI VERIFICA GENERALE	
Descrizione dell'intervento edilizio	13
Planivolumetrico su fotoaerea - inserimento ambientale	14
Planivolumetrico su C.T.R. - inserimento ambientale	15
Planimetria generale - Attacco a terra	16
Planimetria piano terra, piano interrato	17
Verifica della superficie permeabile (SP ai sensi del art. 25 del DPGR39/2018	18
Verifica degli parametri urbanistici ai sensi del art.11 delle NTA del PO	19
Sovrapposizione della planimetria generale di progetto del piano su mappa catastale	20
Calcolo della Superficie Edificabile (S.E.) e della Superficie Utile (S.U.)	21
Schema delle planimetrie degli appartamenti residenziali	22
Sezione AA'	23
Sezione BB'	24
Sezione CC'	25
Schema dei prospetti Sud e Ovest	26
Schema dei prospetti Nord ed Est	27
E OPERE DI URBANIZZAZIONE	
Relazione Opere di Urbanizzazione	28
Schema Indicativo delle Opere di Urbanizzazione	29
Verifica parcheggi del piano	30

Regime giuridico dei suoli su mappa catastale	31
F VISTE 3D	
Profili urbani	32
Profili urbani	33
Profili urbani	34
Vista 3D	35
Vista 3D	36
Viste prospettive tridimensionali	37



1:5000

Introduzione

Il presente fascicolo raccoglie gli elaborati che costituiscono il Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata per l'area di trasformazione TR05a.

Descrizione:

L'area oggetto di intervento è situata in adiacenza a via del Pantano, Via Riccardo Zandonai, Largo Spontini e via Arrigo Boito. Confina inoltre con l'area pubblica destinata a verde urbano.

L'area, di proprietà privata, oggetto di intervento risulta in stato di semi-abbandono e rende quest'area particolarmente degradata, influenzando negativamente sugli equilibri insediativi del quartiere e sulla qualità della vita dei residenti. La disarticolazione del tessuto edificato e delle diverse tipologie edilizie di tipo residenziale non presenta allineamenti definiti e netti; tuttavia la viabilità pubblica che circoscrive la zona ne marca i confini.

Vista la vicinanza al parcheggio e al parco urbano di via Boito e l'adiacenza di via del pantano, l'area risulta essere fulcro per una ridefinizione dello spazio urbano, migliorando i collegamenti ciclo pedonali anche con il confine comunale di via del pantano

Finalità

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riqualificazione di uno spazio urbano da integrare alla vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, mediante definizione degli assetti insediativi nell'area;
- realizzazione di nuova edificazione residenziale, con funzioni complementari di interesse pubblico al piano terreno;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento.

SUPERFICIE TERRITORIALE St = mq 3.500 circa.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:

- superficie Edificabile (SE) massima realizzabile per edificazione di interesse privato : mq 1.450,00.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio)

L'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio - con la sola eccezione dell'androne d'ingresso e del gruppo scala/ascensore di accesso ai piani superiori ad uso residenziale privato - deve essere riservato a locali e spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale, destinati ad usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune.

<p>AREA DI TRASFORMAZIONE TR 05a LARGO SPONTINI</p> <p>INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E RIDEFINIZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</p>		<p>Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 5</p> <hr/> <p>residenza: mq 1.450 SE</p>	<p>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.
<p>DESCRIZIONE</p>	<p>Area di proprietà privata posta in posizione nevralgica nel tessuto residenziale del quartiere di Casellina. Il perdurante stato di semi-abbandono rende quest'area particolarmente degradata, influenzando negativamente sugli equilibri insediativi del quartiere e sulla qualità della vita dei residenti in loco.</p>		<p>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</p> <p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11.</p>
<p>FINALITA'</p>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, mediante definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi; - realizzazione di nuova edificazione residenziale, con funzioni complementari di interesse pubblico; - integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento. 		<p>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p> <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"> - realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo edificio o complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base; - realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi rispetto ai posti auto pubblici presenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, in misura indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale a suo tempo prevista dal Progetto Unitario approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. L'intervento deve comunque garantire la realizzazione di un quantitativo di posti auto pubblici adeguato alle esigenze dei residenti in loco; - realizzazione di spazi ad uso pubblico e verde pubblico e nella misura indicata dai competenti uffici dell'Amm./ne Comunale in fase di redazione del Progetto Unitario. <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>SUPERFICIE TERRITORIALE</p>	<p>ST = mq 3.500 circa</p>		<p>DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI</p> <p>L'area interessata dall'intervento non è soggetta a tutela paesaggistica.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie edificabile (SE) massima per utilizzazioni di interesse privato: mq 1.450 <p>Non è consentito il recupero del volume edificato (VE) di manufatti a trasformabilità limitata (TL) dei quali sia prevista la demolizione.</p> <p>Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenza (non collocabile al piano terreno dell'edificio) <p>L'intero piano terreno dell'edificio o complesso edilizio - con la sola eccezione dell'androne d'ingresso e del gruppo scala/ascensore di accesso ai piani superiori ad uso residenziale privato - deve essere a riservato a locali e spazi da cedere gratuitamente all'Amm./ne Comunale, destinati ad usi pubblici e/o di interesse pubblico da individuarsi da parte del Comune.</p>		<p>COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>Nelle aree adiacenti si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracciati viari fondativi (art. 49) - elementi ordinatori dello spazio pubblico (art. 52)
<p>DISPOSIZIONI GENERALI</p>	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi, definiti mediante un Progetto Unitario convenzionato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - comprendono un nuovo edificio/complesso edilizio posto in corretta relazione planaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente e capace di caratterizzare qualitativamente con i linguaggi dell'architettura contemporanea il contesto urbano di riferimento; - contribuiscono in misura sostanziale alla riqualificazione di uno spazio urbano da integrare nella vita sociale e di relazione del quartiere di Casellina, configurando spazi pubblici e/o ad uso pubblico caratterizzati da un'adeguata dotazione di verde ed elementi di arredo. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 45. E' prescritta la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile (SU) non inferiore a 80 mq ciascuno.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>		<p>DISCIPLINE SPECIALI</p> <p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
			<p>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</p> <p>Nell'area di trasformazione di cui trattasi è compreso solo un manufatto a trasformabilità limitata (TL), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.</p>


TR 05a
LARGO SPONTINI - Integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.2	S.2*
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.2	Fs.3
	Prescrizioni L'attuazione dell'intervento è subordinata all'effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR n. 36/R/2009 e NTC 2018) finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione (Fg.2). Poiché l'area di intervento ricade all'interno dell'areale S2*, già a livello di Progetto Unitario si devono effettuare indagini sismiche di microtremore per la verifica della sussistenza delle condizioni per il determinarsi di possibili effetti di amplificazione sismica dovuti all'eventuale presenza a profondità significativa di livelli ghiaiosi molto addensati (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche la zona di intervento si trova all'interno di un'area urbanizzata non soggetta ad allagamenti e servita dalle reti di smaltimento delle acque meteoriche (Fi.2). Relativamente alla salvaguardia delle acque sotterranee l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 35, punto 2, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.		
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato <i>Rapporto Ambientale</i> allegato alla deliberazione di approvazione del presente Piano Operativo. L'elaborazione del Progetto Unitario è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), e) (per la lett. e la prescrizione è limitata alla realizzazione di reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche ed alla valutazione della fattibilità di altre misure di risparmio idrico), h), i), j), nonché all'art. 35.		
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Progetto Unitario convenzionato		
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale		
NOTE	Progetto Unitario di iniziativa privata approvato con Deliberazione C.C. n. 90 del 06.07.2010. Convenzione urbanistica non stipulata entro il termine di validità quinquennale del previgente Regolamento Urbanistico.		
DISCIPLINA IN ASSENZA DI CONVENZIONAMENTO O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del presente Piano Operativo senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto Unitario e la stipula della relativa convenzione, e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - porzioni di terreno inedificato di proprietà privata: verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120); - volumi secondari (VS): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109.. 		

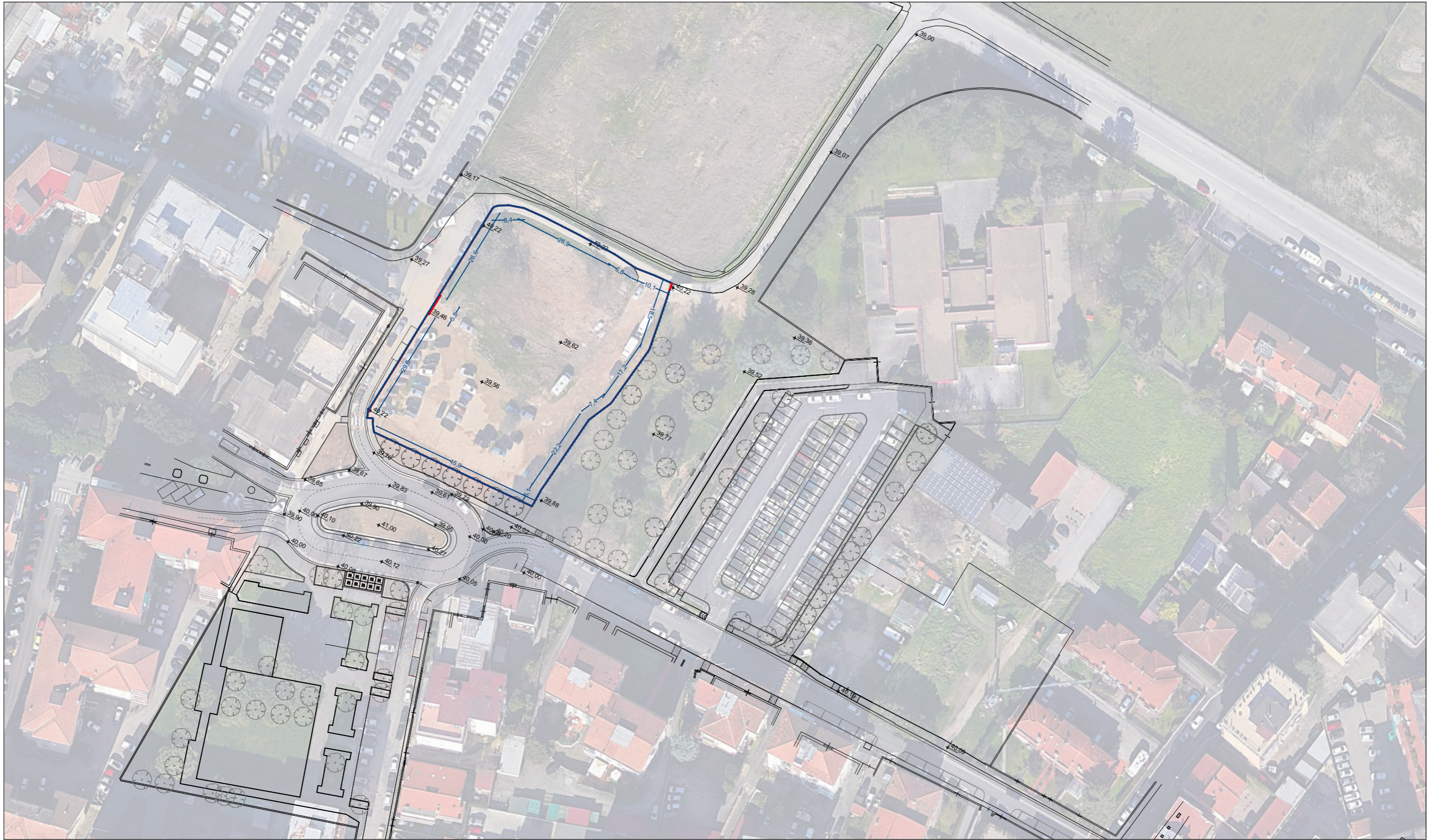
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - eventuali integrazioni della rete viaria: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79); - spazi pubblici e/o o ad uso pubblico (parcheggi e verde pubblico): aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86); - aree di sedime e spazi privati pertinenziali del nuovo edificio (o complesso edilizio): tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113); - nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 9. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 102, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o di volume edificato (VE). Resta confermato il limite di superficie utile (SU) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).
---	--

TR 05a
LARGO SPONTINI - Integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico

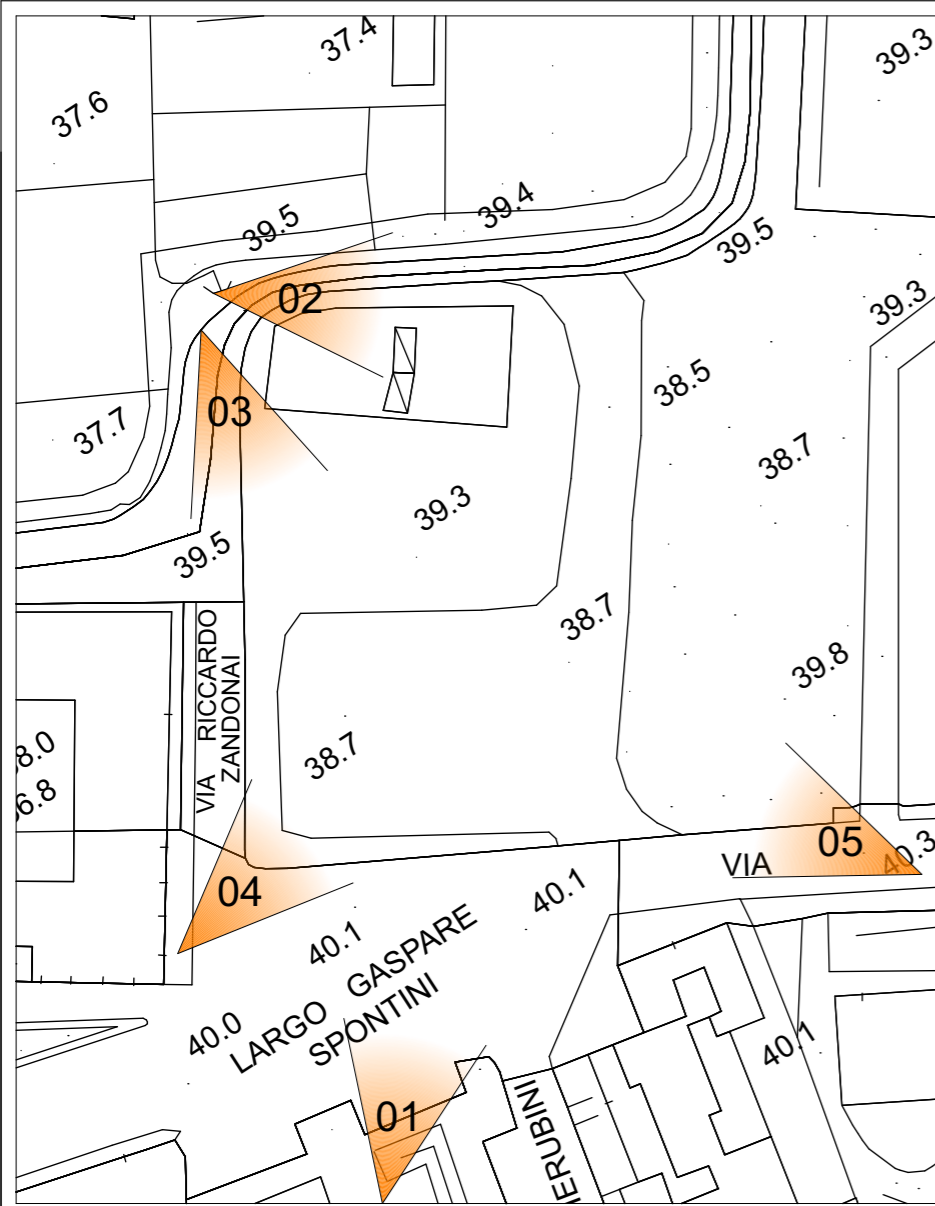


 Aree interessate dal Progetto Unitario

DATI IDENTIFICATIVI (CATASTO TERRENI)	DITTA CATASTALE		
	Foglio	Particella	Interne al P.U.
8		1963	Benini Roberto
		1964	Benini Giovanna



1:1000



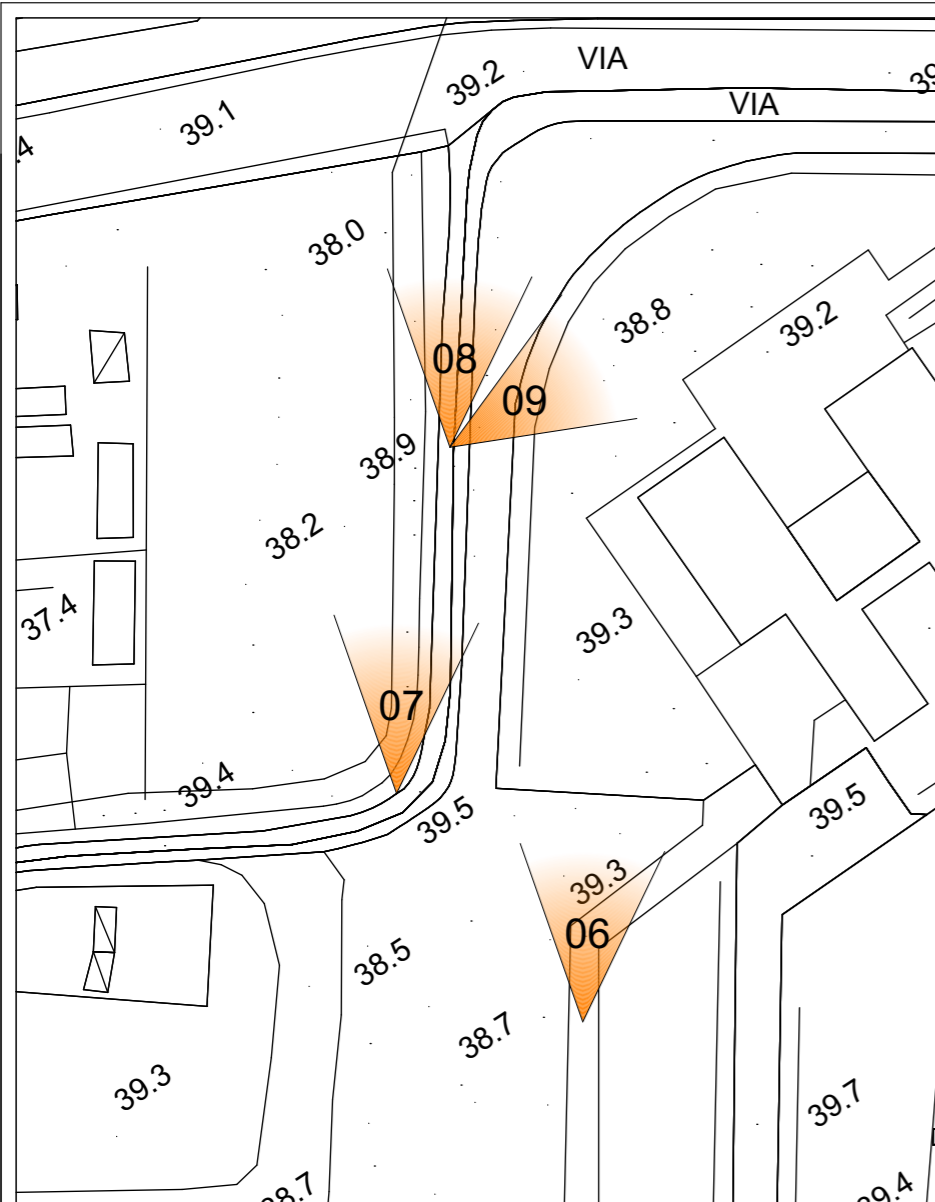
01
02



03



04 05



06	07
08	09



10

11

12





VEDUTA AREA DA SUD



VEDUTA AREA DA OVEST



VEDUTA AREA DA NORD



VEDUTA AREA DA EST

Descrizione dell'intervento edilizio:

Il progetto prevede la realizzazione di una tipologia a Torre, composto da un piano interrato dove si trovano 9 posti auto e 19 cantine a servizio delle unità immobiliari oltre a vari locali tecnici posti al di sotto del fabbricato. L'edificio è composto da 11 piani fuori terra, oltre a volumi tecnici, ad uso tecnico e di pertinenza.

A servizio degli appartamenti si trovano anche 18 posti auto esterni posti nel parcheggio privato posto a Nord.

Tale scelta consente la realizzazione di un edificio di particolare peculiarità sotto il profilo architettonico, di grande efficacia funzionale e soprattutto della vivibilità.

- L'edificio a torre, per la sua tipologia edilizia, prevede la realizzazione di una limitata superficie coperta liberando spazio da adibire a giardino attrezzato e verde pubblico e privato, parte a parcheggio scoperto sia pubblico che privato.

- Il forte segno distintivo del vano scala condominiale caratterizza l'intero intervento in modo da formare al contempo un elemento prospettico e un gradevole effetto scenico.

- L'edificio collocato in posizione decentrata rispetto all'ampio spazio permetterà di integrare il nuovo complesso edilizio con il contesto urbano esistente.

- L'orientamento segue l'allineamento a Via del Pantano e, con un'inclinazione rispetto al Nord geografico di circa 30°, permette di offrire alla luce solare naturale il più alto grado di penetrabilità. Inoltre il disegno delle sistemazioni esterne riprendono il contesto urbano esistente seguendo gli allineamenti degli edifici preesistenti e, mitigando la vista del casa circondariale, completa la sistemazione della rotatoria in Largo G. Spontini.

- La sistemazione esterna con una piazzetta ad uso pubblico si integra con il giardino di Largo Gaspare Spontini e del giardino in via Luigi Salvatore Cherubini creando un sistema di spazi aperti alberati intorno alla rotonda e continuità con il percorso pedonale naturalmente ombreggiato di via Boito.

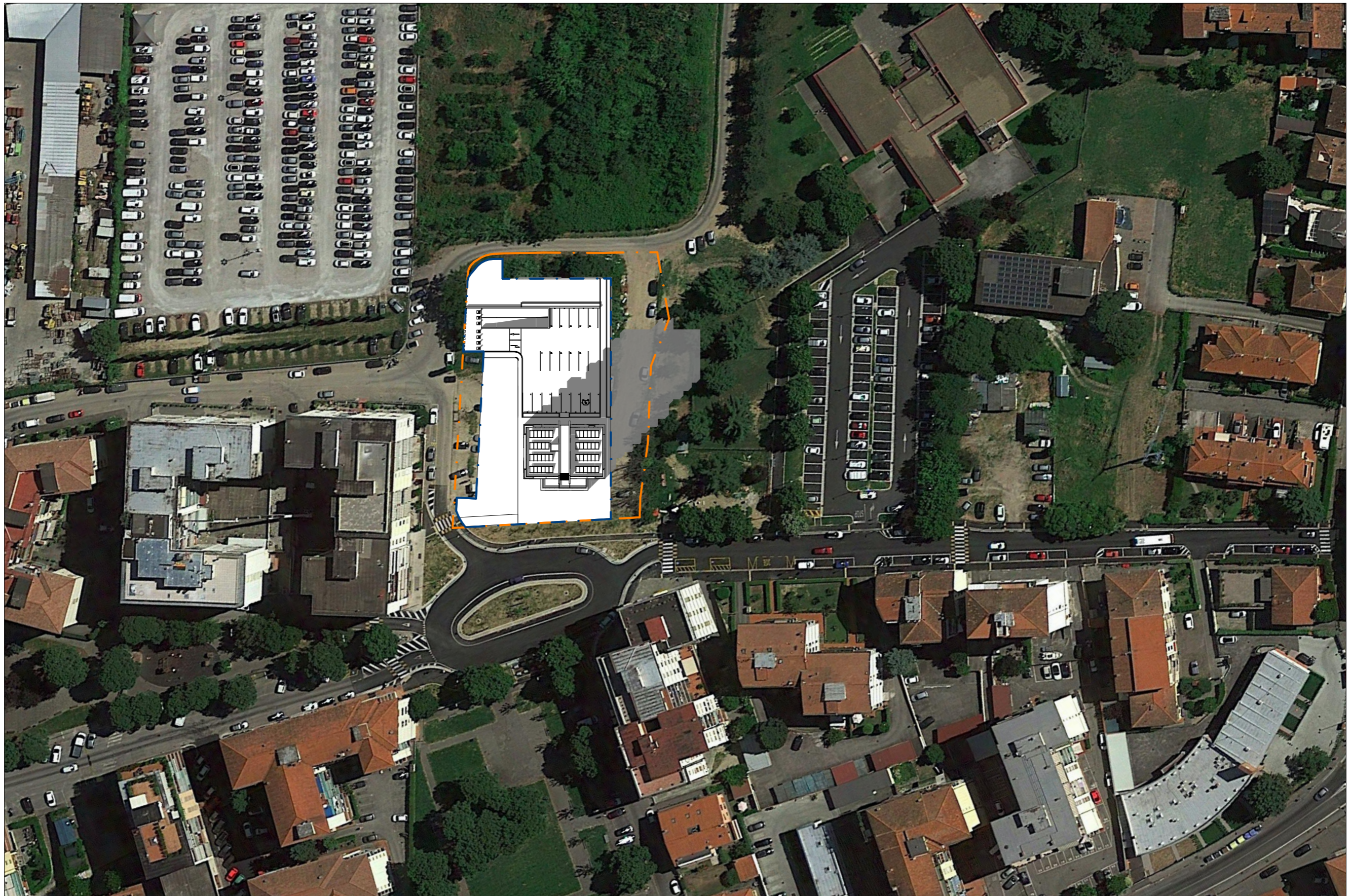
- L'unità immobiliare posta al piano terreno dell'edificio sarà ceduta al Comune con futura cessione gratuita e prevede un ampio locale con ampie vetrine affacciate sul marciapiede perimetrale da destinare ad uso pubblico.

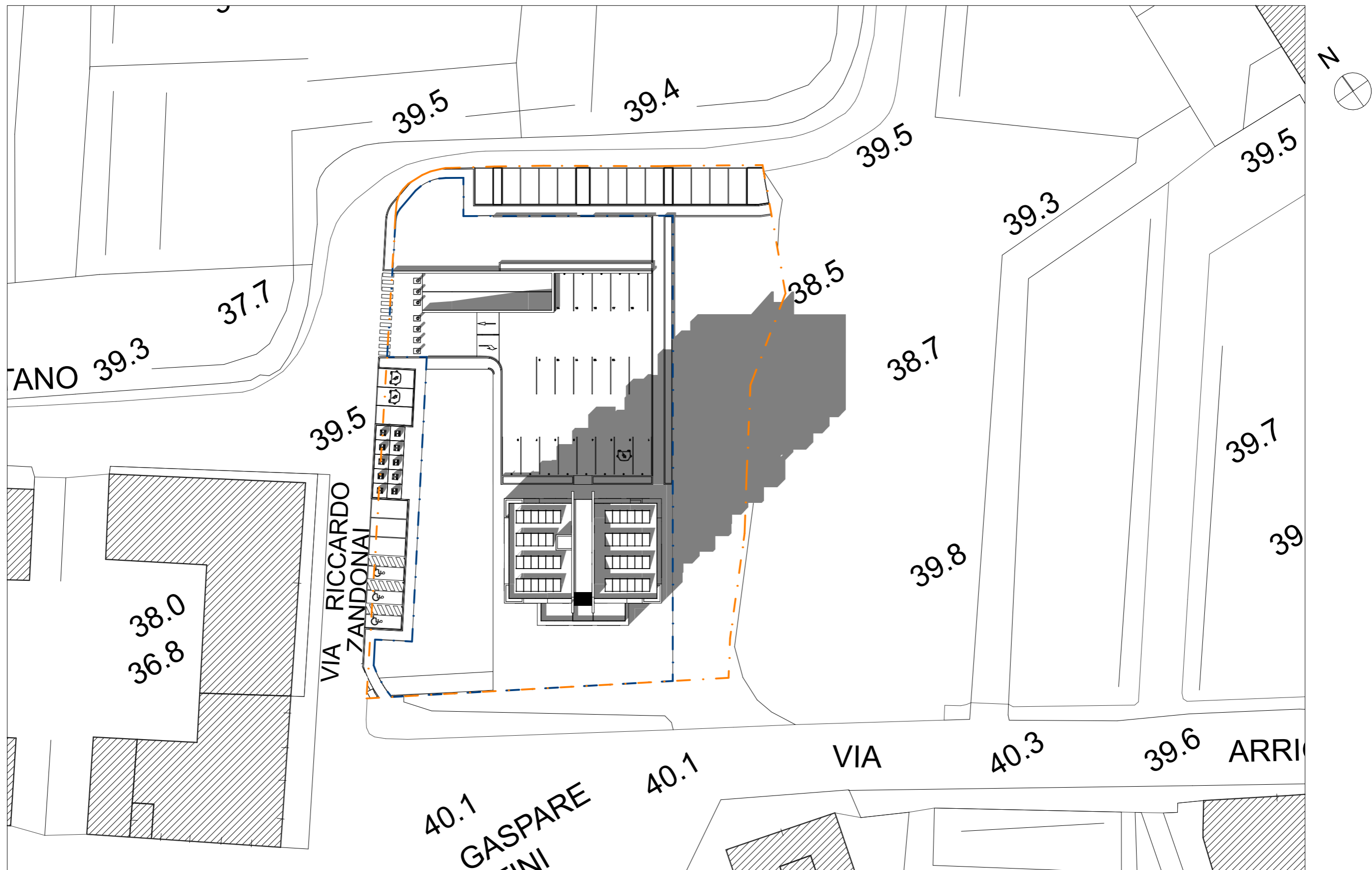
- I piani successivi, destinati alla residenza, dove si trovano, sia quelli di superficie utile netta non inferiore a mq. 80 di S.U. per singola unità abitativa (n°3 unità abitative) e sia quelli con superficie utile netta non inferiore a mq. 45 di S.U. (n°16 unità abitative).



E prevista la realizzazione di due appartamenti a piano - Gli adottati impianti fotovoltaici posti nella copertura dell'edificio e dei posti auto offrono alti livelli di confort con un notevole risparmio energetico, sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo.

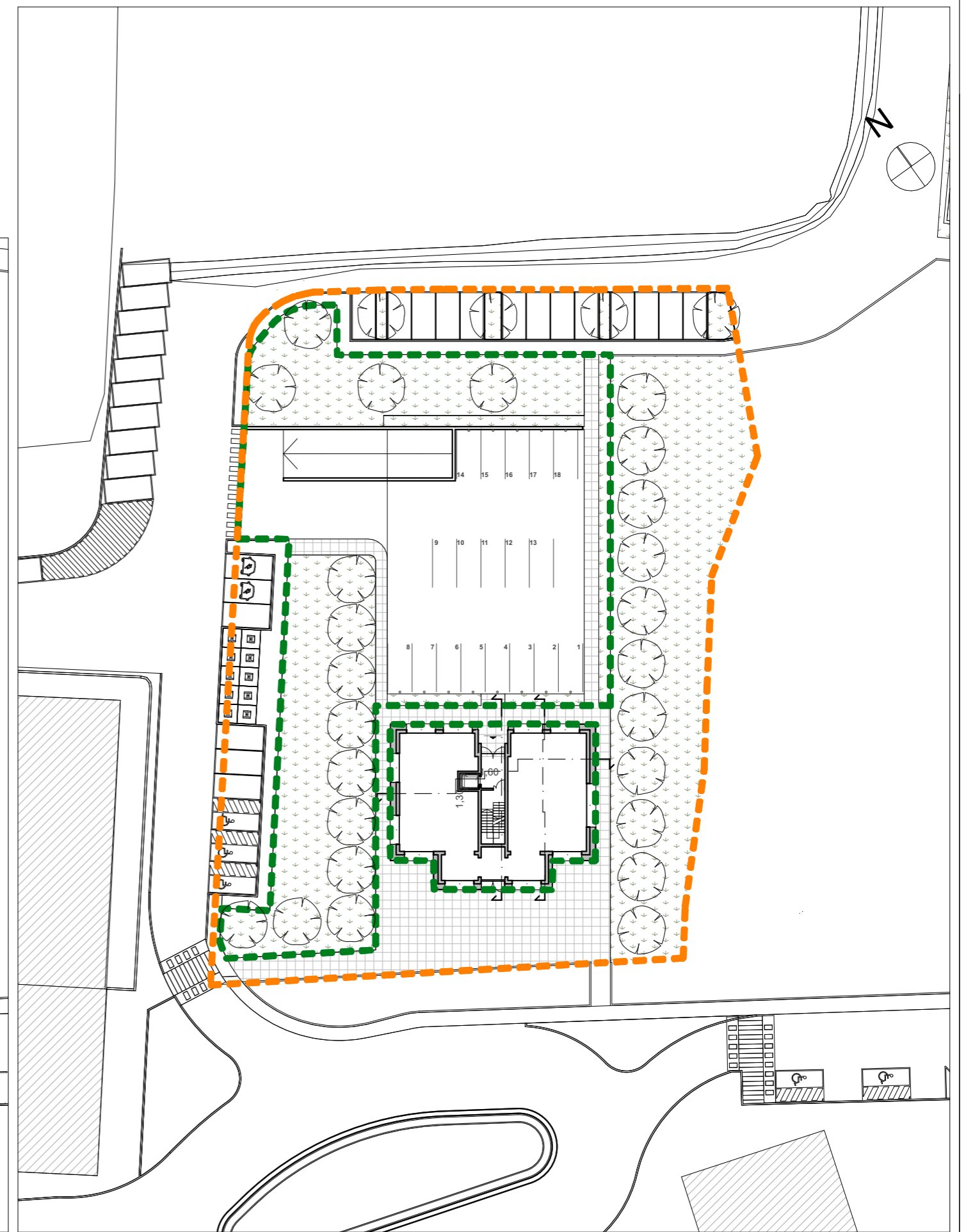
-La scelta progettuale di sviluppare il progetto in altezza è stata influenzata dal fatto che, correttamente, il Piano Operativo non ha indicato un'altezza massima di riferimento, a cui attenersi e ciò ha consentito di limitare l'impatto dell'attacco a terra dell'edificio sviluppando in altezza l'intero intervento.

-L'edificio consente di recuperare parte dell'acqua di provenienza meteorica, non inquinata, delle coperture, per accumularla in apposite vasche di contenimento e riutilizzarla per l'impianto irriguo e per i servizi igienici residenziali.

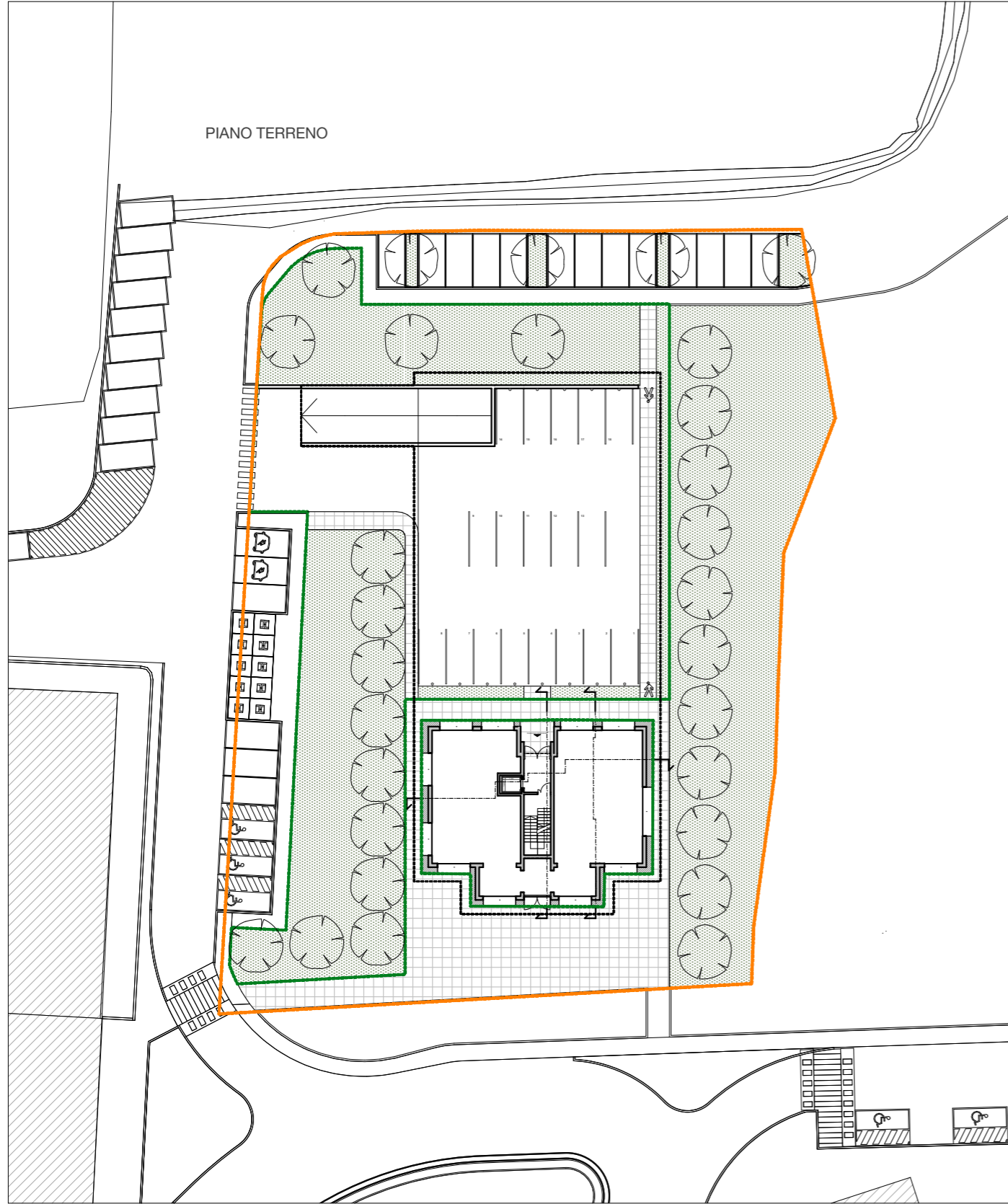




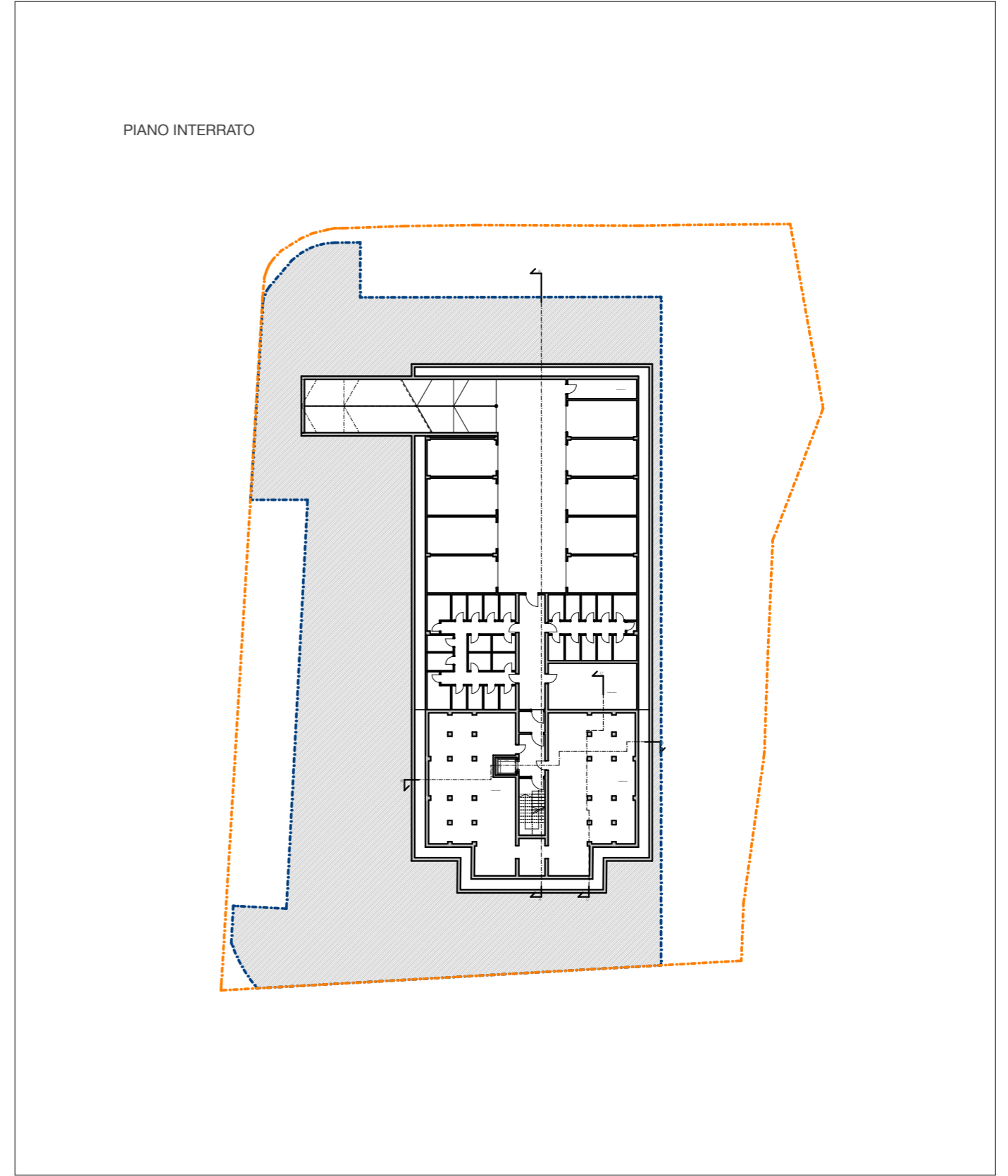
 PERIMETRO AREA TR05a (Sup. territoriale)
 SUPERFICIE FONDIARIA



PIANO TERRENO



PIANO INTERRATO








Superficie permeabile SP (artt. 25 e 26 del DPGR n. 39/R/2018)

Superficie edificabile (SE) massima = mq. 1450

Superficie edificabile (SE) di progetto = mq. 1441,8

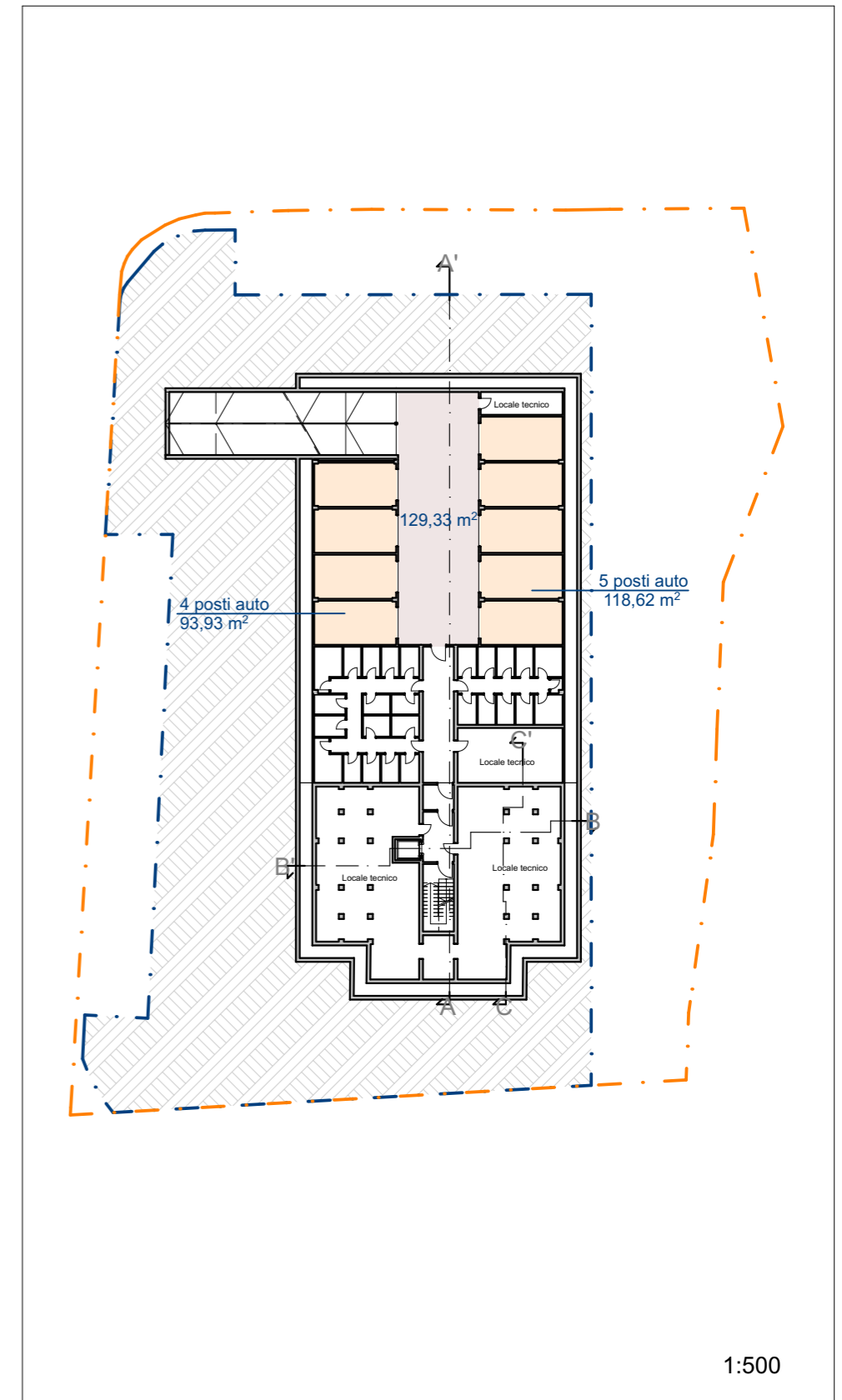
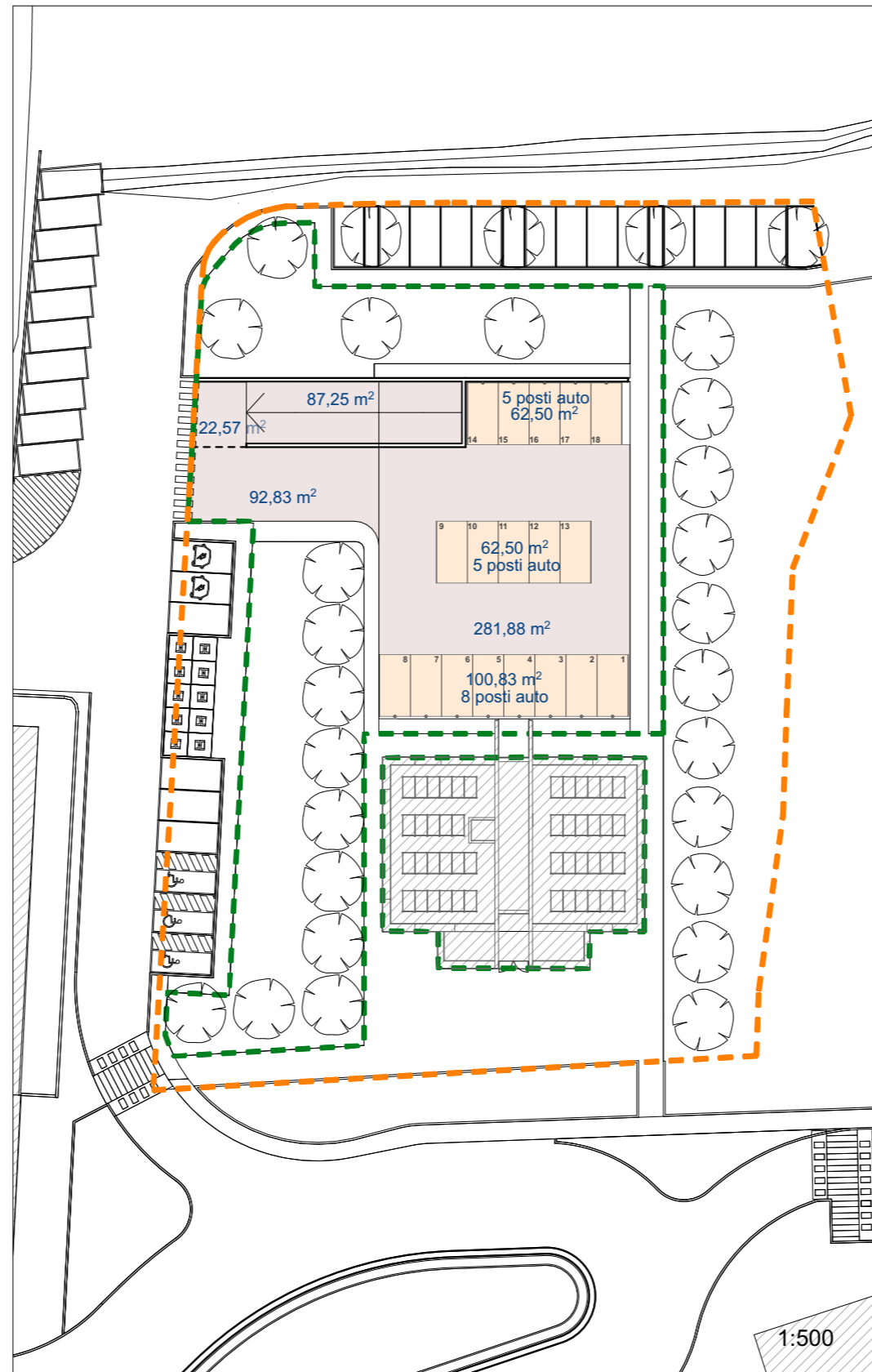
Superficie permeabile (SP) - art. 26 DPGR n. 39/R/2018 = 25% SF = mq. 491,5

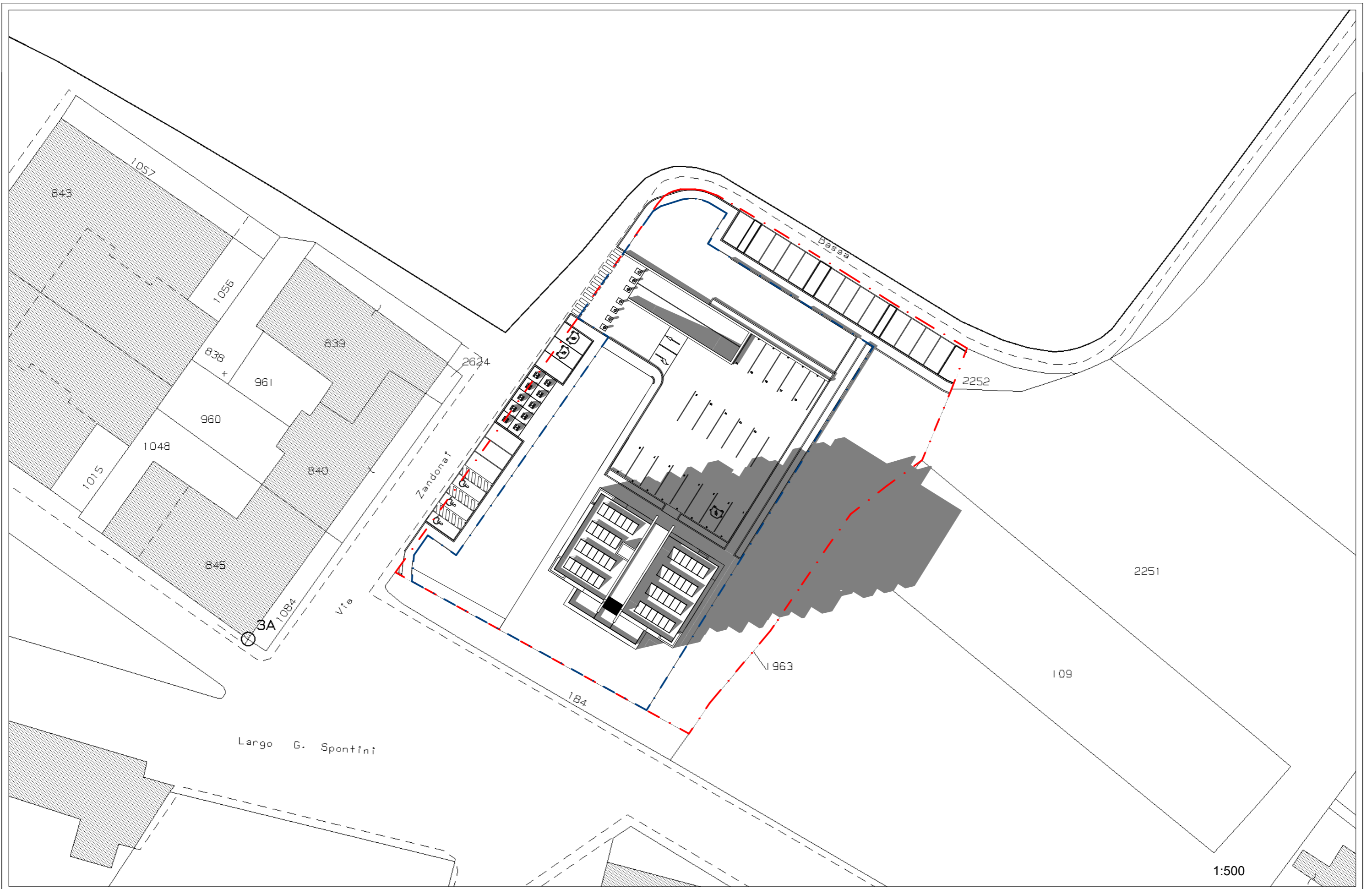
Verifica permeabilità di progetto = mq. 717,4 > mq. 491,5 VERIFICATO

-  Superficie fondiaria (SF) = 1966,0
-  Superficie permeabile (SF) = mq. 717,4
-  Perimetro Area di Trasformazione TR 05a

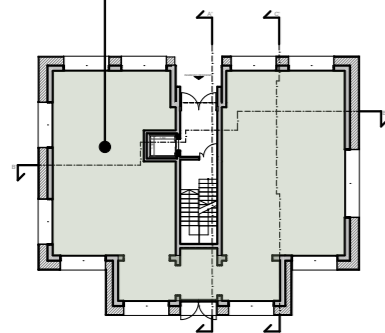
VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGIO
PER LA SOSTA STANZIALE (ai sensi dell'art. 11 delle NTA)

SUPERFICIE TERRITORIALE	=	3.513,1	mq.	
SUP. EDIFICABILE DI PROGETTO	=	1.441,8	mq.	
NUM ALLOGGI DI PROGETTO	=	19		
				Dotazione
ART. 11 com. 2 a) delle NTA	=	480,6	mq.	Minimo
1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (SE), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare.	=	19	p.a.	Minimo
VERIFICA ART. 11 com. 5				
Sup. dotazione minima di parcheggio / num. posti auto > 25mq. (Parcheggio interrato non incluso)	=	24,0	mq.	Verificato 27 posti disponibili
ART. 11 com. 8 delle NTA posto bicicletta ("1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanZIALE")	=	5	p.b.	Minimo
ART. 11 com. 9 a) delle NTA ("la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta stanZIALE")	=	13	Alberi	
DATI DI PROGETTO				
NUM. POSTI AUTO PIANO INTERR.	=	9,0	p.a.	
NUM. POSTI AUTO PIANO TERRENO	=	18,0	p.a.	
TOTALE POSTI AUTO	=	27,0	p.a.	
SUP. A PARCHEGGIO DI PROGETTO				
PIANO INTERRATO (posti auto, spazi di manovra, rampa)	=	451,7	mq.	
PIANO TERRENO (posti auto, spazi di manovra, accesso)	=	600,5	mq.	
TOTALE SUP. A PARCHEGGIO	=	1.052,2	mq.	

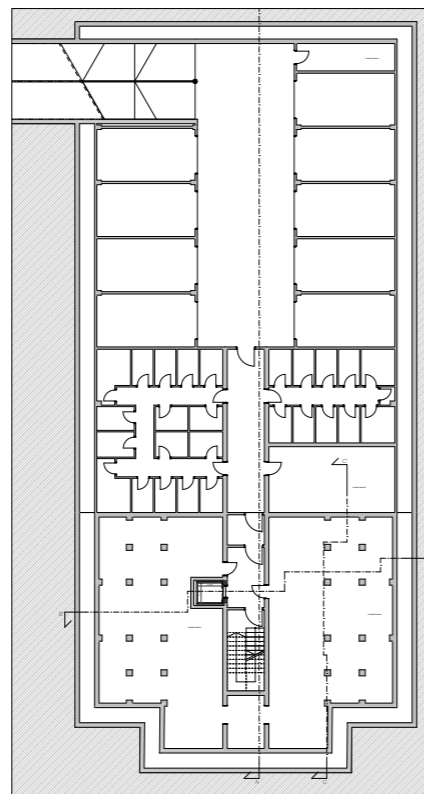




LOCALI OGGETTO DI FUTURA
CESSIONE GRATUITA AL COMUNE
SPAZIO PUBBLICO



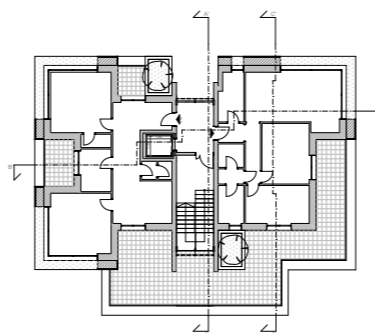
PIANO TERRENO



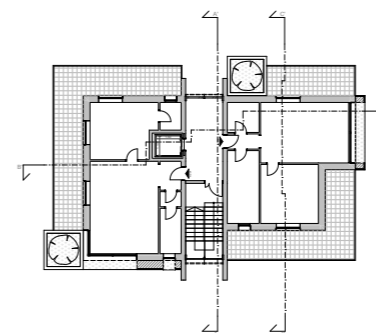
PIANO INTERRATO
ALTEZZA UTILE (HU)
MINORE DI 2,40m.

TABELLA DI CALCOLO S.E. - S.U.

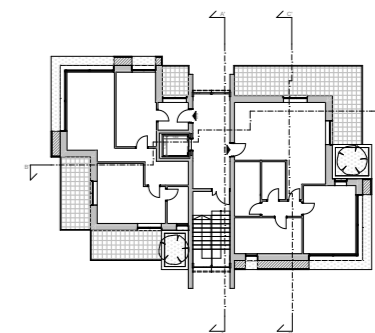
	S.E. Sup. Edificabile (d.p.g.r. 8 39/R/2018)	S.U. Sup. Utile (d.p.g.r. 8 39/R/2018)
Piano -1	0,0 mq.	0,0 mq.
Piano 0	0,0 mq.	0,0 mq.
Piano 1	80,5 mq.	66,2 mq.
Piano 1	77,9 mq.	64,9 mq.
Piano 2	64,6 mq.	54,4 mq.
Piano 2	64,9 mq.	54,6 mq.
Piano 3	72,1 mq.	59,9 mq.
Piano 3	78,8 mq.	66,9 mq.
Piano 4	80,5 mq.	66,5 mq.
Piano 4	77,8 mq.	65,5 mq.
Piano 5	68,9 mq.	57,8 mq.
Piano 5	55,7 mq.	47,1 mq.
Piano 6	64,6 mq.	53,6 mq.
Piano 6	77,7 mq.	65,5 mq.
Piano 7	53,7 mq.	45,3 mq.
Piano 7	73,1 mq.	61,2 mq.
Piano 8	60,9 mq.	50,7 mq.
Piano 8	62,8 mq.	52,3 mq.
Piano 9	140,4 mq.	117,0 mq.
Piano 10	93,7 mq.	80,5 mq.
Piano 10	93,5 mq.	80,2 mq.
Totale S.E.	1.441,8 mq.	1.209,9 mq.



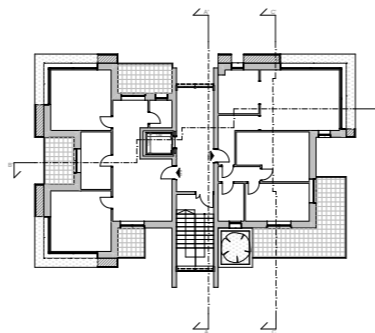
PIANO PRIMO



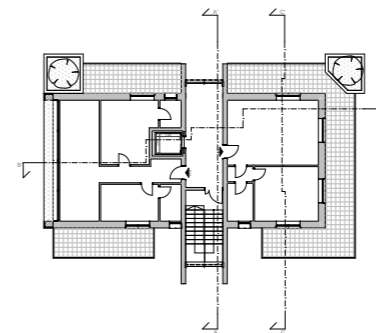
PIANO SECONDO



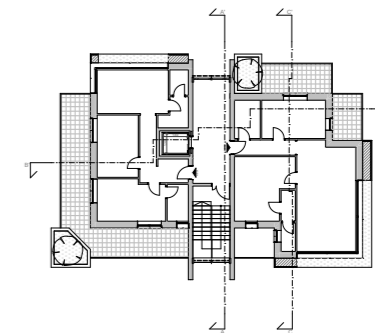
PIANO TERZO



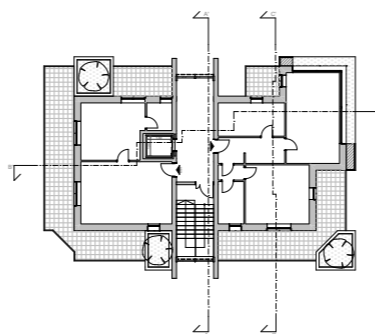
PIANO QUARTO



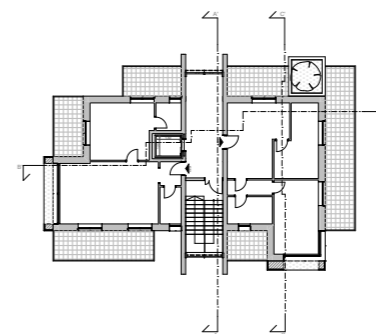
PIANO QUINTO



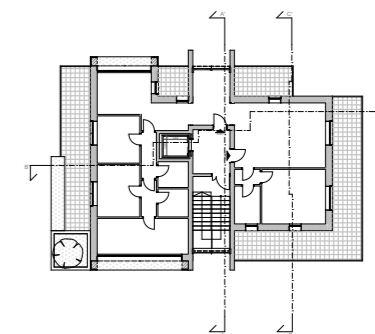
PIANO SESTO



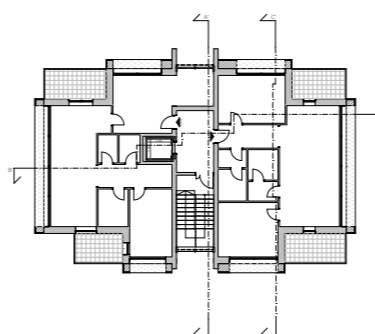
PIANO SETTIMO



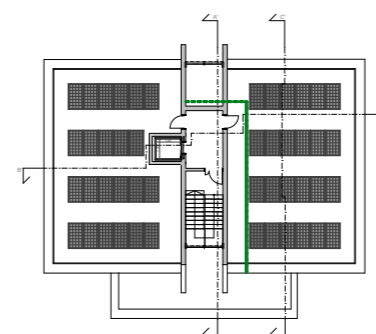
PIANO OTTAVO



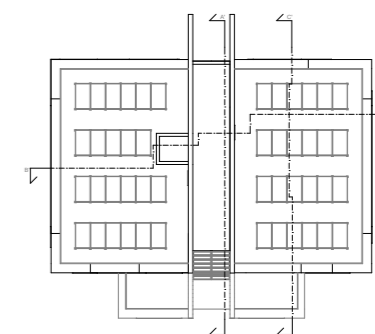
PIANO NONO



PIANO DECIMO



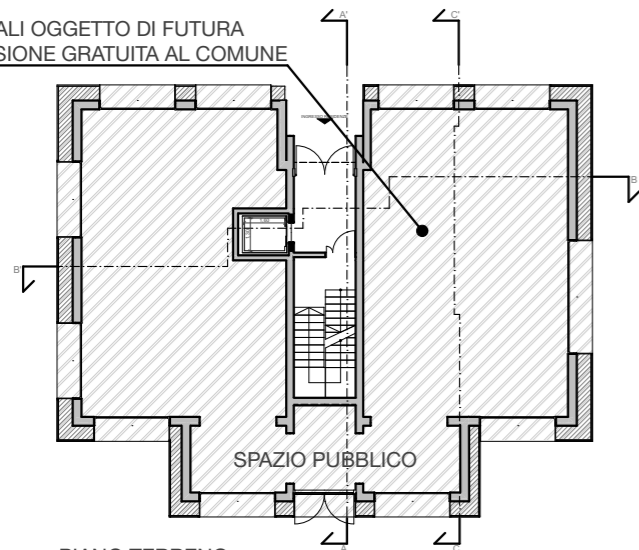
PIANO UNDICESIMO



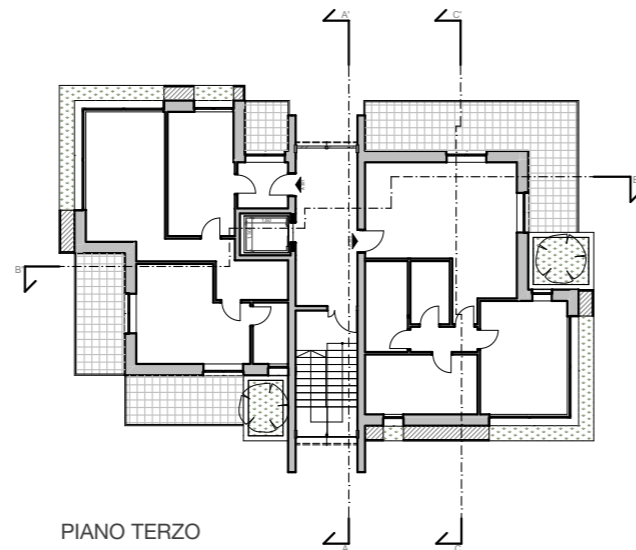
PIANO COPERTURA

1:500

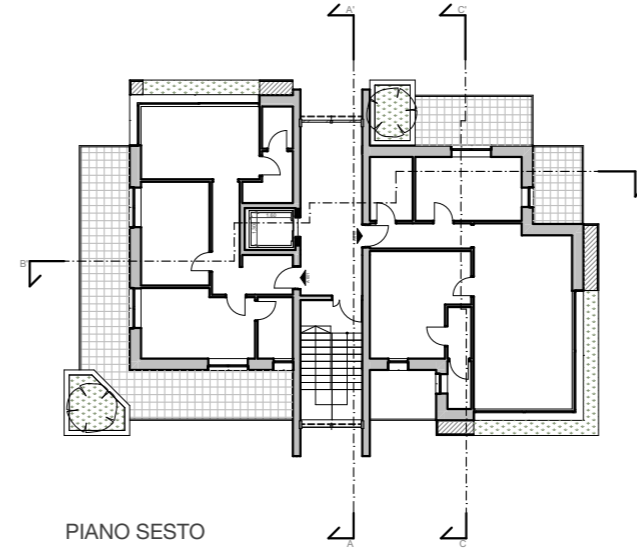
LOCALI OGGETTO DI FUTURA
CESSIONE GRATUITA AL COMUNE



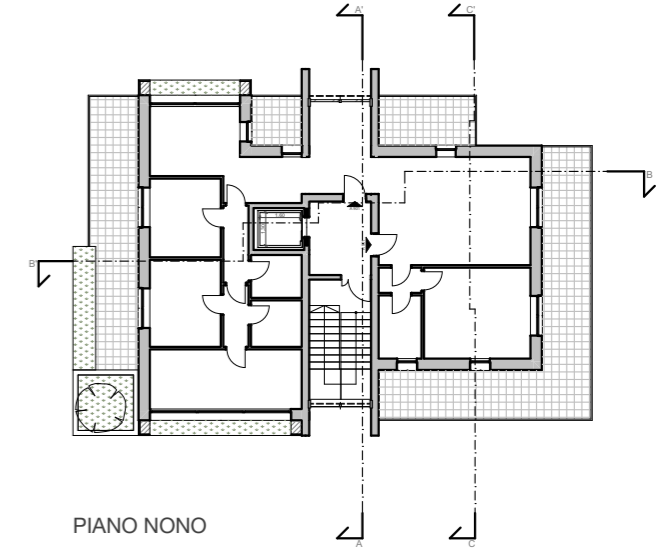
PIANO TERRENO



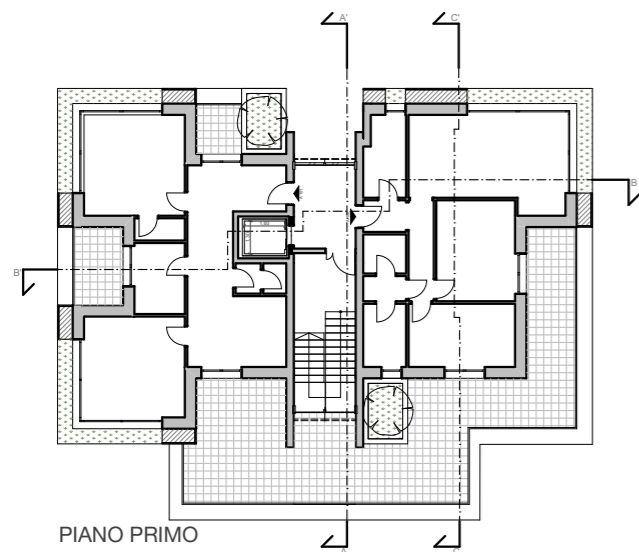
PIANO TERZO



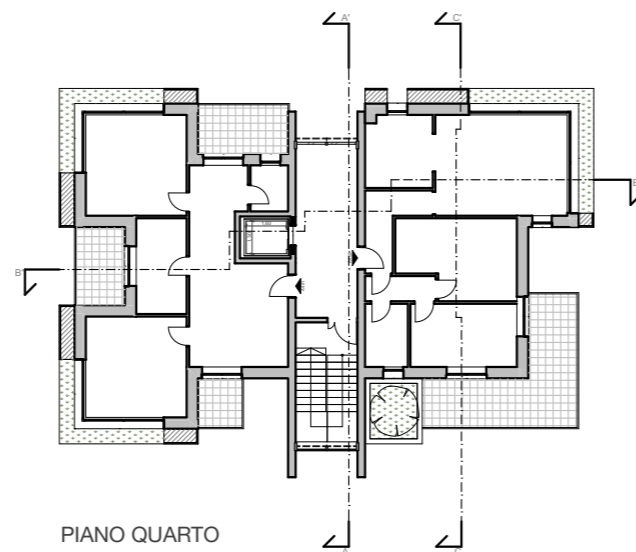
PIANO SESTO



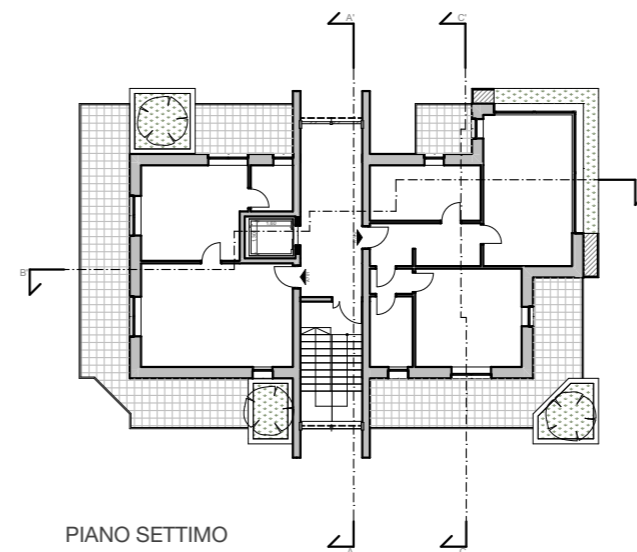
PIANO NONO



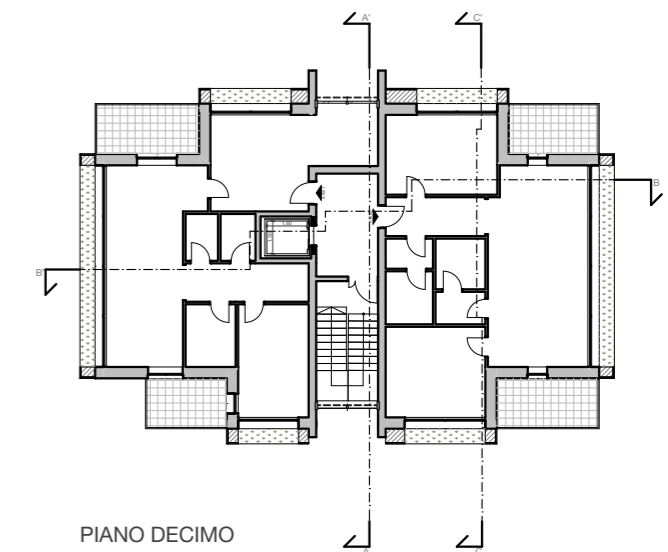
PIANO PRIMO



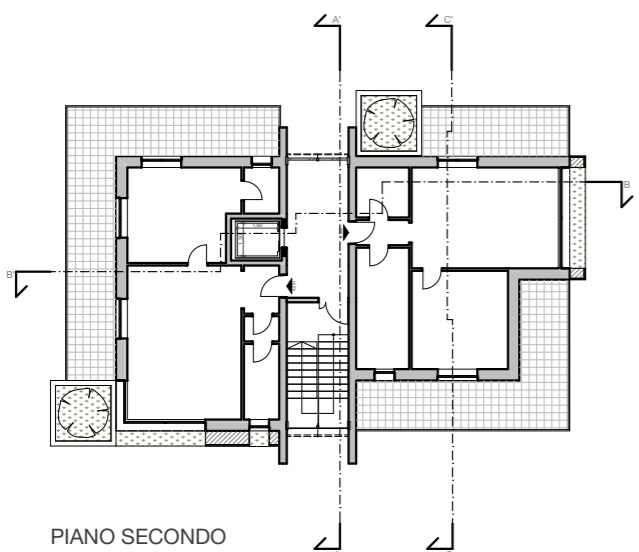
PIANO QUARTO



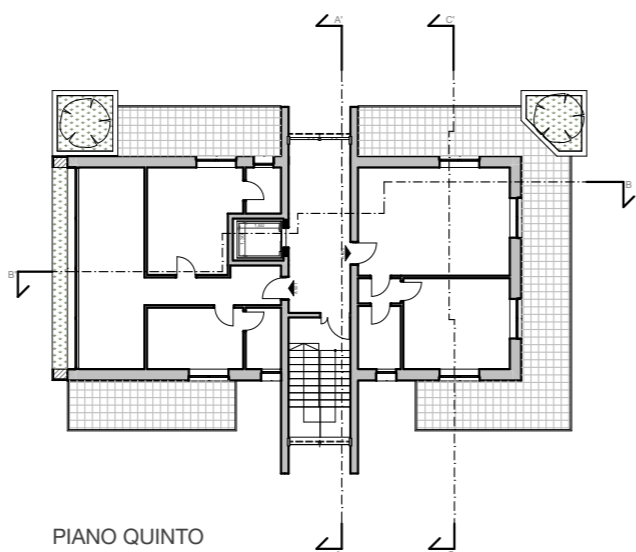
PIANO SETTIMO



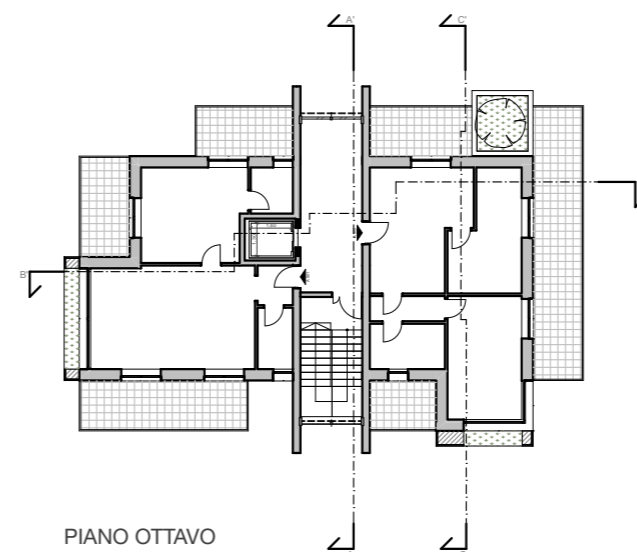
PIANO DECIMO



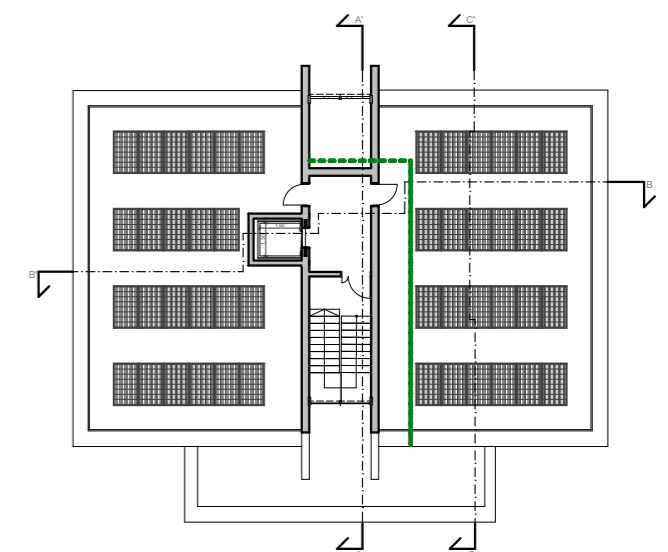
PIANO SECONDO



PIANO QUINTO



PIANO OTTAVO



PIANO UNDICESIMO - COPERTURA









Opere di urbanizzazione

Il Piano prevede la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico, nonché la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, in conformità alle disposizioni dettate dalla scheda normativa e di indirizzo progettuale riferita all'area di trasformazione TR 05a.

Tali opere, rappresentate nell'elaborato *Schema indicativo delle opere di urbanizzazione* dell'Album, consistono nei seguenti interventi:

OO.PP. interne al perimetro della TR 05a

- realizzazione dei locali e spazi a destinazione pubblica posti al piano terreno del nuovo complesso edilizio, con predisposizioni impiantistiche e finiture di base;
- realizzazione di parcheggi pubblici (circa mq 330, corrispondenti a circa n. 22 posti auto) e marciapiedi;
- realizzazione di verde pubblico (circa mq 660);
- realizzazione di un'area pedonale ad uso pubblico (pari a circa 360 mq), circostante il nuovo edificio, di accesso all'unità immobiliare prevista in cessione gratuita all'Amm./ne Comunale.

OO.PP. esterne al perimetro della TR 05a

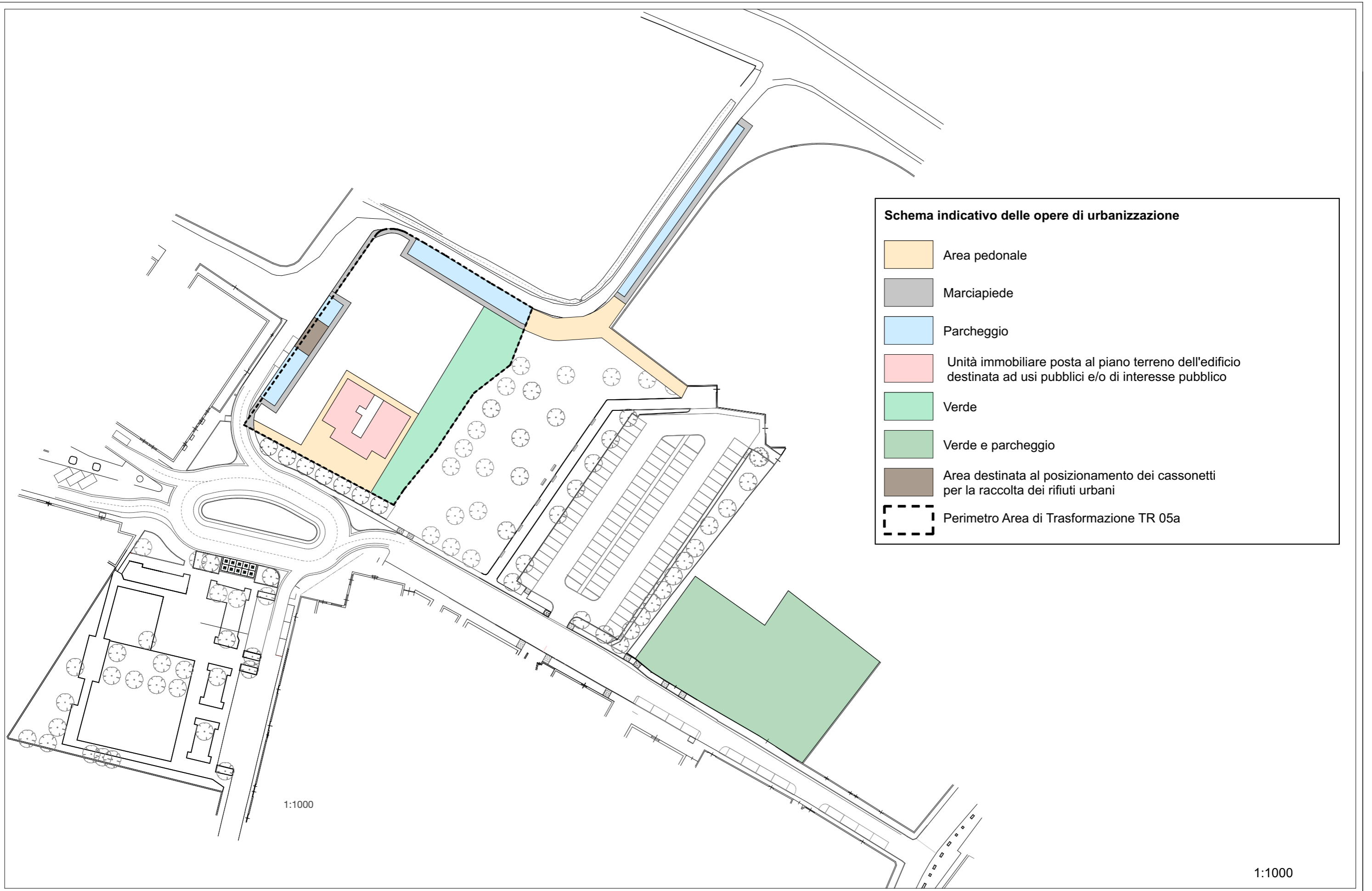
- realizzazione di parcheggi pubblici e verde di corredo (circa mq 1940, corrispondenti a circa n. 41 posti auto), marciapiedi e percorso pedonale di accesso dalla Via del Pantano al parcheggio pubblico esistente sulla Via Boito.

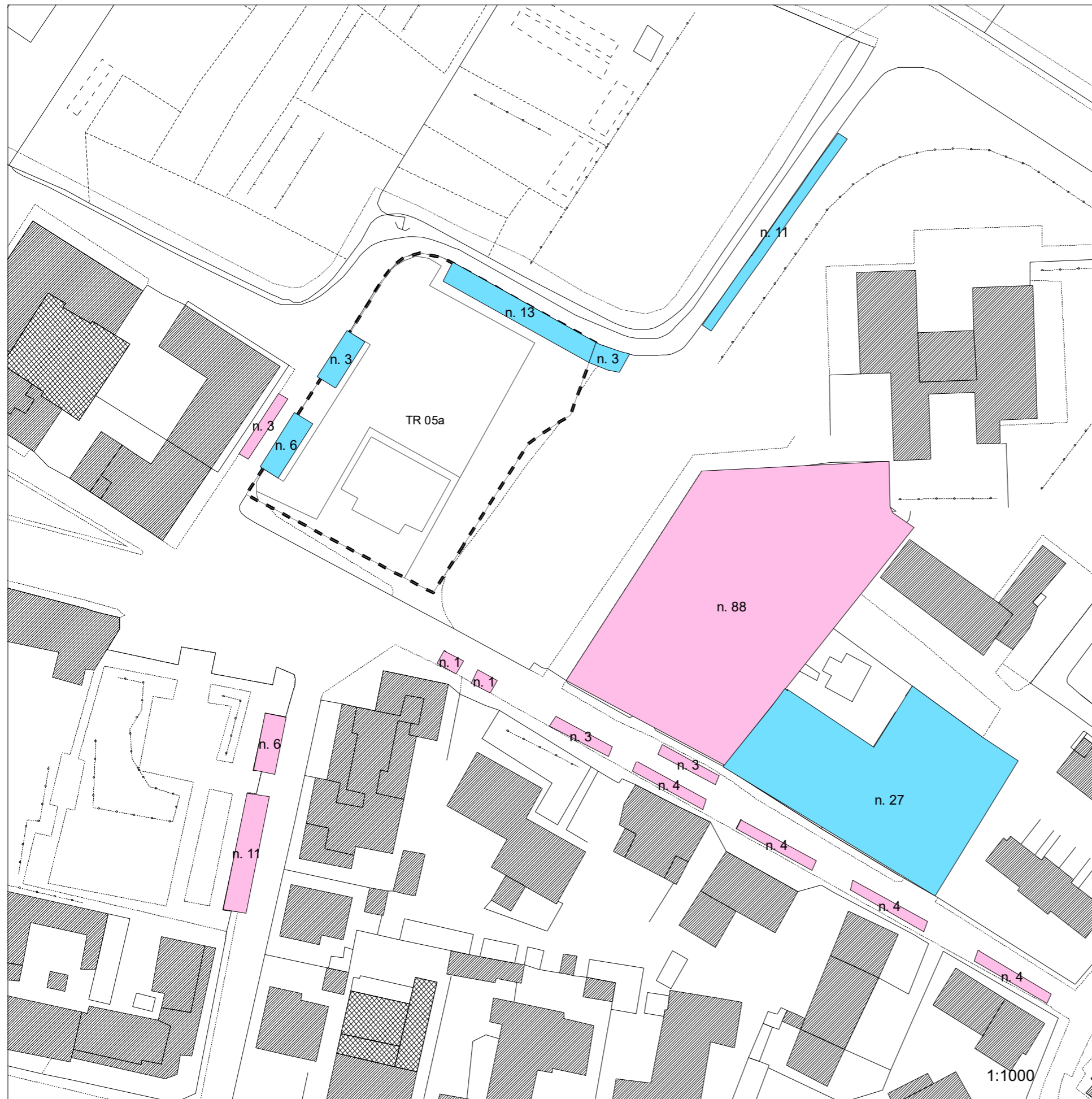
Le suddette opere, interne ed esterne al perimetro dell'area di trasformazione saranno dotate di impianto di illuminazione pubblica e di eventuali ulteriori servizi a rete, secondo le indicazioni che saranno fornite dal competente Settore OO.PP.

In merito ai parcheggi pubblici, la scheda TR 05a dispone che sia reperito un quantitativo di parcheggi pubblici indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale del PUC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 90/2010 che prevedeva 195 posti auto pubblici. Nel frattempo sono stati eseguiti dall'Ammin./ne Comunale vari interventi di riqualificazione della viabilità pubblica nel quadrante territoriale circostante l'area di trasformazione, tra cui anche dei parcheggi pubblici, già previsti dal citato PUC approvato nel 2010.

Al fine di ottemperare alla prescrizione della citata scheda normativa e di indirizzo progettuale del P.O., il presente Progetto Unitario prevede la realizzazione di parcheggi pubblici per un quantitativo minimo di 63 nuovi posti auto, interni ed esterni al perimetro dell'area di trasformazione, in aggiunta a quelli già realizzati (132 posti auto, vedi elaborato *Parcheggi pubblici* a pag. 28).


Alcune porzioni di terreno interessate dalla realizzazione dei detti parcheggi non sono nella disponibilità del soggetto attuatore né del Comune. Le stesse dovranno pertanto essere acquisite mediante procedimento espropriativo (vedi elaborato *Individuazione Catastale delle aree interessate dal Progetto Unitario* a pag. 8).






Parcheeggi Pubblici

La scheda TR dispone che sia reperito un quantitativo di parcheggi pubblici indicativamente equiparabile alla soluzione progettuale del PUC approvato con Delib. C.C. n. 90/2010, che prevedeva 195 posti auto pubblici. Nel frattempo sono state eseguite dall'A.C. opere pubbliche, tra cui anche dei parcheggi.

 Posti auto pubblici realizzati e/o esistenti

n. 17 lungo la Via Cherubini
 n. 24 lungo la Via Boito
 n. 88 nel parcheggio lungo la Via Boito
 n. 3 lungo la via Zandonai


n. 132 posti auto realizzati

 Posti auto pubblici di progetto
 (n. indicativo, da verificare in sede di progettazione delle opere pubbliche)

n. 22 nel perimetro della TR
 n. 14 lungo la Via del Pantano
 non inferiori a n. 27 lungo la Via Boito

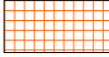
n. 63 posti auto di progetto


TOTALE = n. 195 posti auto realizzati e di progetto

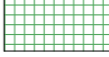
 Perimetro Area di Trasformazione TR 05a




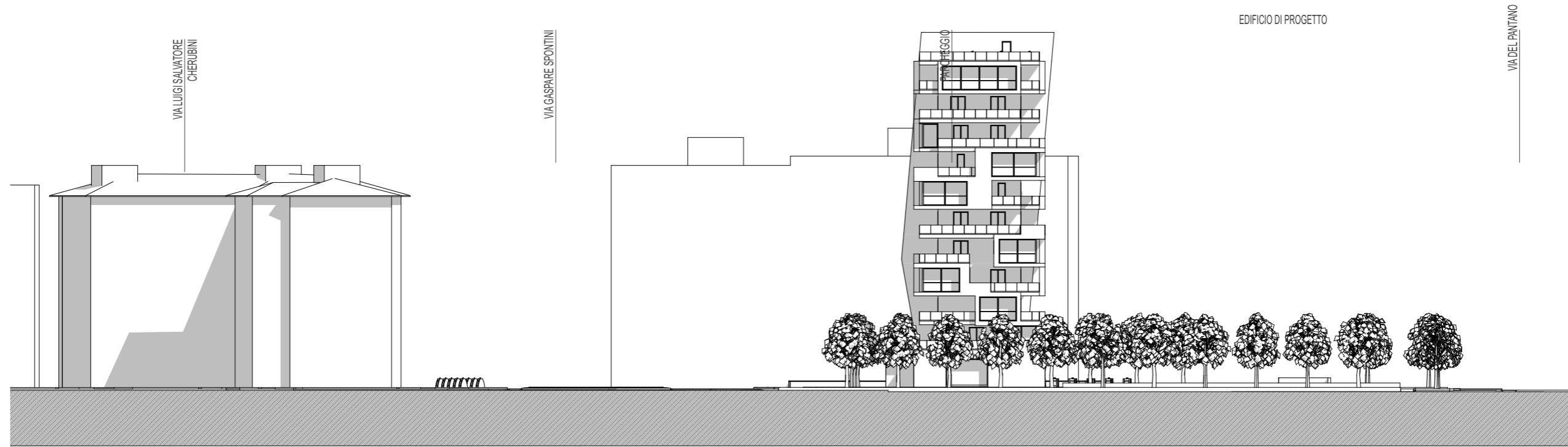
Regime giuridico dei suoli

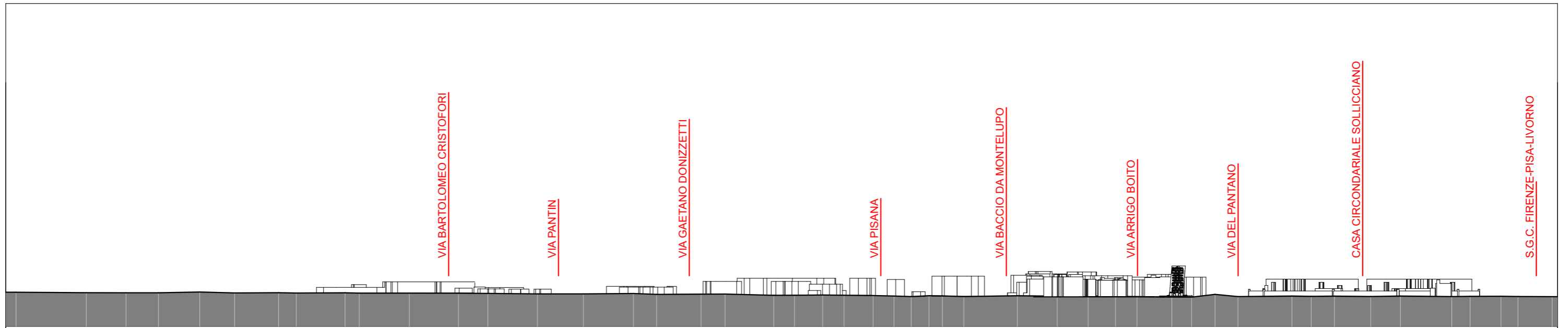
- 
 Unità immobiliare posta al piano terra dell'edificio, oggetto di futura cessione gratuita al Comune. (escluso vano scala condominiale e ascensore)

- 
 Area di proprietà del soggetto attuatore destinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico, oggetto di futura cessione a favore del Comune

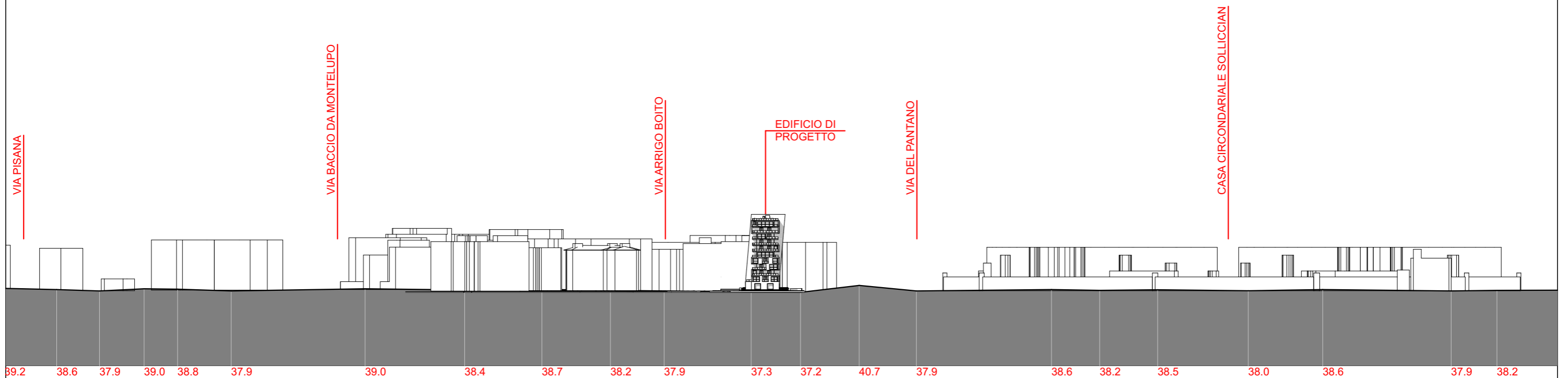
- 
 Area di proprietà del soggetto attuatore destinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico, oggetto di futura costituzione, a titolo gratuito, di servitù di uso pubblico a favore del Comune.

- 
 Porzione di terreno da cedere gratuitamente al Comune in quanto interessata da opere pubbliche già realizzate.

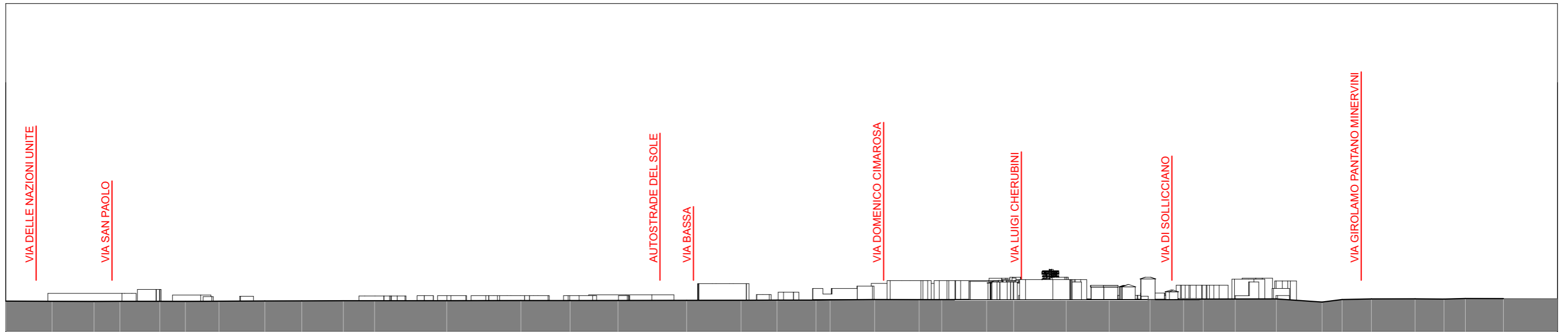




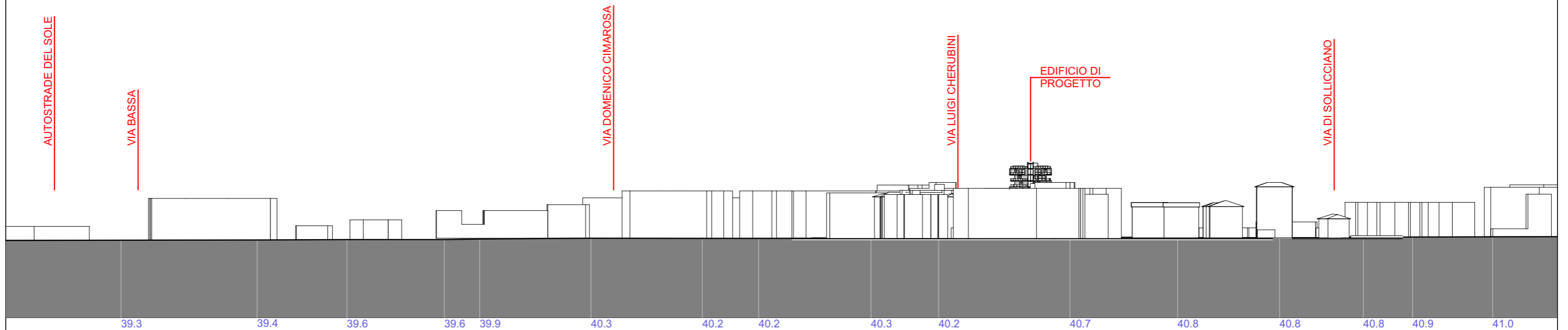
1:5000 - Profilo Urbano Est-Ovest - da Est verso Ovest



1:2000 - Profilo Urbano Nord-Sud - da Est verso Ovest



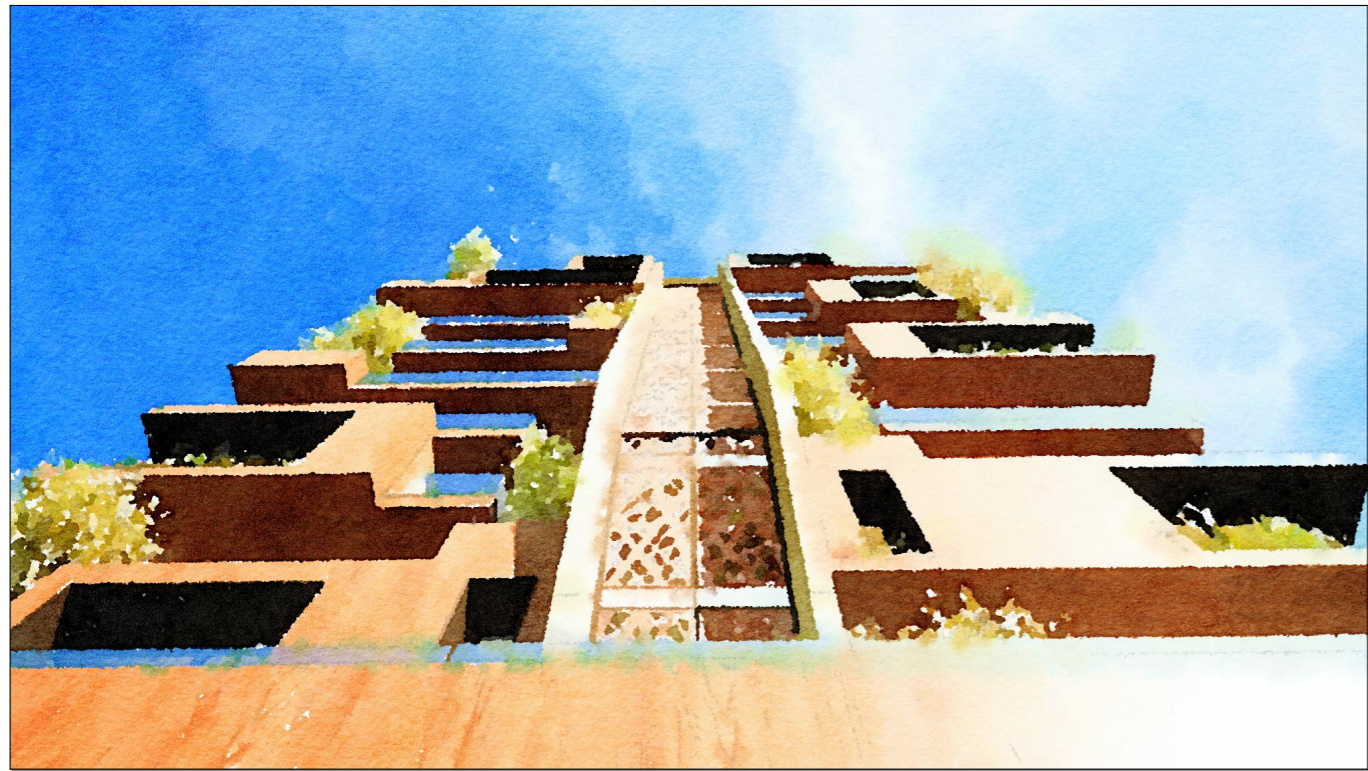
1:5000 - Profilo Urbano Est-Ovest - via Baccio da Montelupo da Sud verso Nord



1:2000 - Profilo Urbano Est-Ovest - da via baccio da montelupo - da Sud verso Nord







VISTA PROPETTICA DA SUD



VISTA PROPETTICA SU S.G.C. Fi-Pi-Li (Strada di Grande Comunicazione) DIREZIONE LIVORNO



VISTA PROPETTICA DA VIA GIROLAMO MINERVINI



VISTA PROPETTICA DA INCROCIO INTERNO VIA PISANA CON VIA BACCIO DA MONTELUPO



FASCICOLO PROGETTO UNITARIO TR05a

Arch. **Giorgio Bruschi**