

**Variante semplificata relativa alle Aree
di Trasformazione TR ogc e TR ogc-bis**



**Aggiornamento Schede normative
e di indirizzo progettuale relative alle
Aree di trasformazione TR ogc e TR ogc-bis**

Dicembre 2024

Settore Governo del Territorio

Dirigente Settore Governo del Territorio
Responsabile del procedimento

Arch. Luca Nespolo

Garante della informazione
e della partecipazione

Dr.ssa Cinzia Rettori

Aspetti Amministrativi

Dr.ssa Cinzia Rettori
Dr. Alessandro Pacchi
Alessandra Chiarotti

Aspetti Tecnci

Arch. Palma Di Fidio

Aspetti ambientali

Ing. Paolo Giambini

Sindaca / Assessora all'Urbanistica

Dr.ssa Claudia Sereni

Segreteria della Sindaca

Capo di Gabinetto
Dr.ssa Simona Zanellati

AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c VIA V. MICHELASSI (prosecuzione) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E FUNZIONI COMPLEMENTARI	Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.) UTOE n° 9 attività produttive: mq 5.500 SE
--	---

DESCRIZIONE	Vasta area inedita collocata nell'area retrostante il Cimitero della Pieve, in posizione interstiziale tra gli insediamenti produttivi attestati su Via Pisana, Via delle Fonti e Via di Castelpulci, di notevole importanza ai fini della razionalizzazione e del completamento degli assetti insediativi e viabilistici nel quadrante di riferimento. In essa si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato.
--------------------	--

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata; - qualificazione dello spazio pubblico, con particolare riferimento agli spazi adiacenti al Cimitero della Pieve; - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive (ed eventuali funzioni complementari) qualitativamente caratterizzati sotto il profilo architettonico e funzionale.
------------------	---

SUPERFICIE FONDIARIA	SF = mq 15.600 circa (mq 7.600 + 4.950 + 3.050)
-----------------------------	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile: mq 5.500, suddivisa come specificato nella sottostante tabella. <table border="1" style="margin: 5px 0;"> <tr> <td>Unità di Intervento n° 1</td> <td>SE max: mq 2.800</td> </tr> <tr> <td>Unità di Intervento n° 2</td> <td>SE max: mq 1.800</td> </tr> <tr> <td>Unità di Intervento n° 3</td> <td>SE max: mq 900</td> </tr> </table> - indice di copertura (IC) max 40%, calcolato in base alla superficie fondiaria (SF) di ciascuna Unità di Intervento; - altezza degli edifici (Hmax): ml 10,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali. Oltre alla destinazione d'uso principale per attività industriali e artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo), è ammessa la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per: - laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) - attività direzionali e terziarie autonome (e relativi spazi di corredo) - attività commerciali all'ingrosso - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.	Unità di Intervento n° 1	SE max: mq 2.800	Unità di Intervento n° 2	SE max: mq 1.800	Unità di Intervento n° 3	SE max: mq 900
Unità di Intervento n° 1	SE max: mq 2.800						
Unità di Intervento n° 2	SE max: mq 1.800						
Unità di Intervento n° 3	SE max: mq 900						

	E' consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie – nei limiti delle destinazioni d'uso sopra riportate - con le seguenti modalità: - per le Unità di Intervento n° 1 e n° 2, in tessuti produttivi presenti nell'U.T.O.E. 9 e classificati ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo; - per l'Unità di Intervento n° 3 in tessuti produttivi presenti nell'U.T.O.E. 7 e/o nell'U.T.O.E. 9 e classificati ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie: - le porzioni di terreno comprese nel perimetro dell'Area di Trasformazione devono essere prioritariamente destinate ad accogliere sistemazioni a verde privato e alberature. Le stesse possono, altresì, essere adibite in parte ad aree di parcheggio privato, garantendo la massima estensione possibile della superficie permeabile (SP) ed un'adeguata alberatura degli stalli (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto), al fine di abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico, compatibilmente con l'obiettivo complessivo di riqualificare l'area anche dal punto di vista urbanistico e ambientale. E' fatta salva, comunque, la realizzazione delle opere pubbliche cui è condizionata la realizzazione degli interventi di interesse privato; - le facoltà edificatorie trasferite si cumulano a quelle già consentite dalla disciplina stabilita dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo per i tessuti produttivi ricevuti e potranno essere adibite alle destinazioni ammesse dalla presente scheda, fatta eccezione per le attività commerciali all'ingrosso, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e le attività private di servizio in genere, non ammissibili in caso di trasferimento nei tessuti produttivi di cui all'art. 117 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo; - trovano applicazione tutte le restanti specifiche disposizioni degli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, fra cui quelle inerenti il dimensionamento delle unità immobiliari, le dotazioni di parcheggio, i parametri urbanistici ed edilizi (Indice di copertura, Altezza degli edifici, Rapporto di occupazione del sottosuolo, Superficie Permeabile); - qualora il trasferimento avvenga a favore di tessuti produttivi adiacenti o prossimi alle Unità di Intervento della presente scheda, è possibile verificare il rispetto delle dotazioni di parcheggio e degli altri parametri urbanistici ed edilizi tenendo conto, unitariamente, del complesso delle aree coinvolte. Non è in nessun caso è consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie all'interno delle aree "di elevata letalità" e "di inizio letalità" correlate alla presenza di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.
--	--

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Gli assetti insediativi nell'area di trasformazione di cui trattasi sono definiti da un complessivo Piano Attuativo. In alternativa possono essere proposti dagli aventi titolo singoli Progetti Unitari convenzionati riferiti a ciascuna unità di intervento: in tale ipotesi in ogni Progetto Unitario dovrà essere evidenziata la coerenza della soluzione planivolumetrica proposta in relazione a quella delle altre Unità di Intervento, prefigurando in termini indicativi l'assetto di queste ultime, ove non già definito da progetti approvati. Tali modalità attuative trovano applicazione anche in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie; in tale caso il Piano Attuativo, o i singoli Progetti Unitari convenzionati, debbono preventivamente individuare anche le aree di destinazione delle facoltà edificatorie e la convenzione è sottoscritta da tutti gli aventi titolo.</p> <p>L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e qualificazione dello spazio pubblico nelle aree interessate, con particolare riferimento agli spazi retrostanti al Cimitero della Pieve. A tal fine i progetti relativi alle singole Unità di Intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - devono dare luogo ad interventi edilizi caratterizzati da un elevato livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - sono corredati da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. <p>L'intervento può comportare la realizzazione di un numero massimo di n. 6 unità immobiliari ad uso produttivo, così suddivise:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Unità di Intervento n° 1</td> <td>max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> <tr> <td>Unità di Intervento n° 2</td> <td>max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> <tr> <td>Unità di Intervento n° 3</td> <td>max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo</td> </tr> </table> <p>Le unità immobiliari con destinazione d'uso industriale o artigianale (ovvero per depositi o per attività commerciali all'ingrosso) non possono avere una superficie calpestabile (SCal) inferiore a mq 400 ciascuna. Le eventuali unità immobiliari per attività direzionali o terziarie, o per attività private di servizio, non possono avere una superficie calpestabile (SCal) inferiore a mq 120 ciascuna. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, il dimensionamento delle unità immobiliari è definito dalla specifica disciplina del/i tessuto/i produttivo/i ricevente/i (artt. 115, 116 e/o 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo).</p>	Unità di Intervento n° 1	max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo	Unità di Intervento n° 2	max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo	Unità di Intervento n° 3	max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo
Unità di Intervento n° 1	max n. 3 unità immobiliari ad uso produttivo						
Unità di Intervento n° 2	max n. 2 unità immobiliari ad uso produttivo						
Unità di Intervento n° 3	max n. 1 unità immobiliari ad uso produttivo						

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	<p>La/e convenzione/i atta/e a regolamentare le realizzazioni previste nell'area di trasformazione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia degli atti abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina/no il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno specificate nella presente scheda; - individua/no le opere e gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico obbligatori con le relative forme di garanzia (ferme restando in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione); - stabilisce/ono le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione dei parcheggi, delle aree verdi, etc. - individua/no il/i tessuto/i produttivo/i ricevente/i in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie. <p>L'Unità di Intervento n° 3 è interessata da una linea di metanodotto e da una linea di oleodotto. Eventuali modifiche di tracciato di tali linee previste dal Piano Attuativo o dal relativo Progetto Unitario sono subordinate al nulla-osta degli enti competenti, cui è demandata l'esecuzione delle relative opere con oneri a carico del soggetto attuatore.</p> <p>L'area di trasformazione è inoltre assoggettata alle limitazioni derivanti dalla fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. La realizzazione di aree a verde e parcheggi a raso in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, nonché delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, è consentita previa riduzione della zona di rispetto con Deliberazione di Consiglio Comunale e ferma restando la necessaria acquisizione del parere previsto dall'art. 338, comma 5, R.D. 1265/1934.</p>
---------------------------------	---

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">Unità di Intervento n° 1</td> <td> <p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (prosecuzione della Via V. Michelassi); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, partt. 258, 282 e 283); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Unità di Intervento n° 2</td> <td> <p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Unità di Intervento n° 3</td> <td> <p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. fino a raggiungere Via delle Fonti (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire); - dei parcheggi pubblici previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, part. 156), con relativo verde di corredo; <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p> </td> </tr> </table> <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. I parcheggi pubblici dovranno essere dotati di adeguate alberature (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto).</p>	Unità di Intervento n° 1	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (prosecuzione della Via V. Michelassi); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, partt. 258, 282 e 283); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>	Unità di Intervento n° 2	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>	Unità di Intervento n° 3	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. fino a raggiungere Via delle Fonti (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire); - dei parcheggi pubblici previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, part. 156), con relativo verde di corredo; <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>
Unità di Intervento n° 1	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (prosecuzione della Via V. Michelassi); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, partt. 258, 282 e 283); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>						
Unità di Intervento n° 2	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire per completare la strada e per garantire, ove necessario, l'accesso alla U.I.); - dei parcheggi pubblici e del verde pubblico previsti dal Piano Operativo su terreni di proprietà (Fg. 5, part. 155) e all'interno della attigua part. 181 (ivi compresa la copertura della relativa indennità di esproprio); <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>						
Unità di Intervento n° 3	<p>a) alla contestuale realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del tratto di strada frontistante l'U.I. fino a raggiungere Via delle Fonti (ivi compresa la copertura delle indennità di esproprio per le porzioni di terreno da acquisire); - dei parcheggi pubblici previsti dal Piano Operativo all'interno dell'area di proprietà (Fg. 5, part. 156), con relativo verde di corredo; <p>b) alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno di proprietà di cui alla lett. a).</p>						

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso.</p> <p>Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), per le attività artigianali di servizio alla residenza e per le attività private di servizio alla persona, eventualmente previsti dall'intervento, devono essere reperite le dotazioni aggiuntive di parcheggio di cui all'art. 12, punti 2 e 3.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, il dimensionamento delle dotazioni di parcheggio è definito dalla specifica disciplina del/i tessuto/i produttivo/i ricevente/i (artt. 115, 116 e/o 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo).</p>
---	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In particolare i singoli interventi dovranno risultare armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie trovano applicazione tutte le specifiche disposizioni inerenti la qualità architettonica e l'integrazione paesaggistica delle trasformazioni previste dagli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
--	---

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
<p>Prescrizioni</p> <p>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). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di 1,90 ml (quota media s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio dei nuovi edifici rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del Piano Attuativo o del singolo Progetto Unitario). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. 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. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 41/2018, poiché l'intervento ricade all'interno delle aree presidiate da sistemi arginali, il piano di protezione civile dovrà essere aggiornato con specifiche misure per la gestione del rischio di alluvioni entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie il quadro di pericolosità, nonché le relative condizioni di fattibilità, delle aree riceventi sono definiti dalle specifiche disposizioni di cui al Titolo III delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>			

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<p>Né l'area di trasformazione di cui trattasi né le aree ad essa adiacenti sono interessate da componenti identitarie del patrimonio territoriale.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, con riferimento alle aree interessate, trovano applicazione le specifiche disposizioni di cui a Titoli IV e V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
---	---

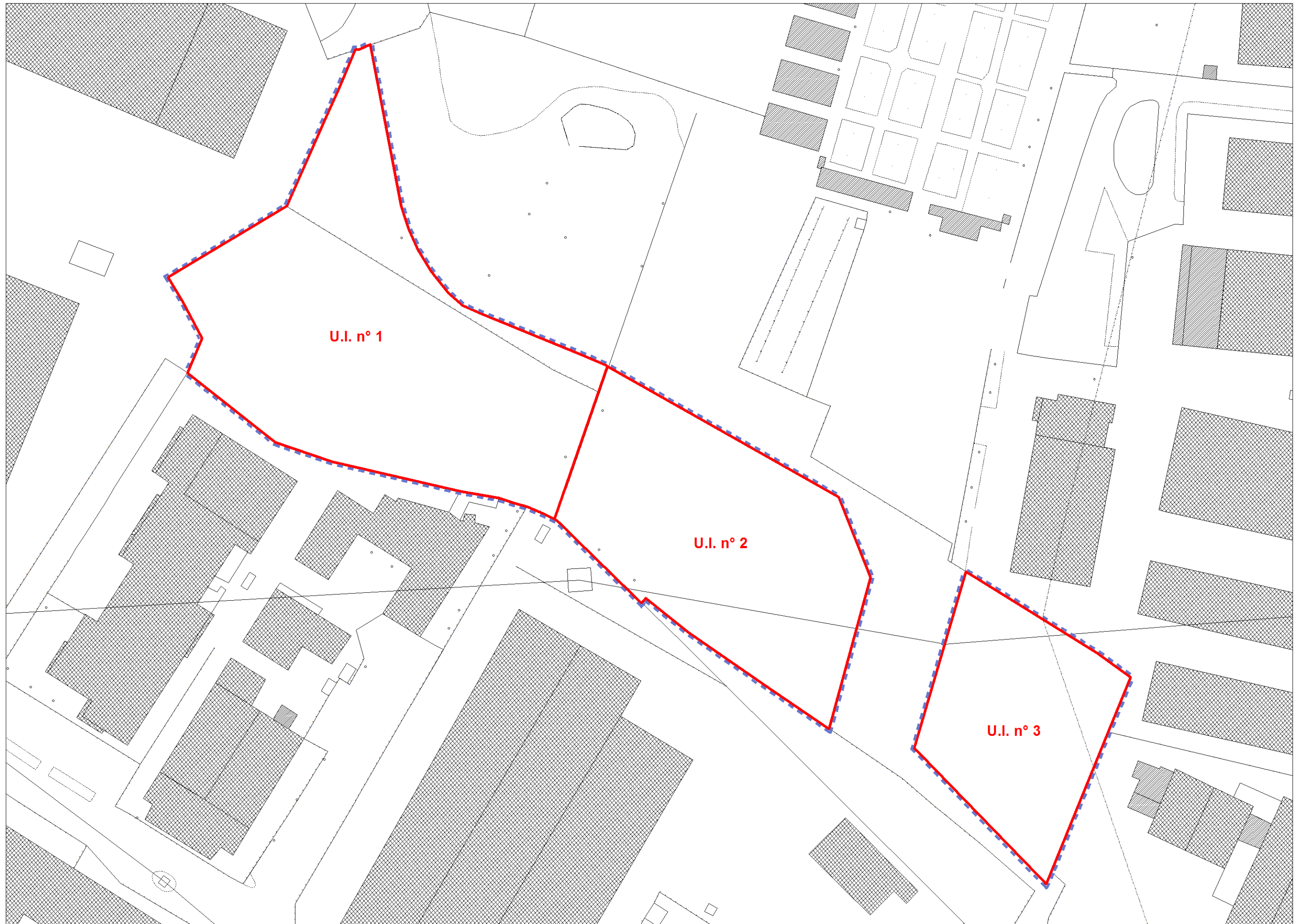
DISCIPLINE SPECIALI	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
----------------------------	--

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>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.</p> <p>L'elaborazione del Piano Attuativo - o dei singoli Progetti Unitari convenzionati - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), d), e) (per la lett. e la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), f), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 35. Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche (art. 8, punto 2, lett. e)) è fatto obbligo di riutilizzare le acque meteoriche nel ciclo produttivo o comunque per scopi non pregiati, vista l'assenza nella zona di condotte bianche; in alternativa, è possibile valutare la realizzazione di una nuova rete di smaltimento dedicata, separata e indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere al fine di scaricare le acque meteoriche all'interno di corpi recettori superficiali esistenti in loco, previa autorizzazione/nulla-osta delle autorità competenti in materia. Con riferimento alle emissioni atmosferiche (art. 8, punto 2, lett. c), d)) è da privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, in applicazione delle indicazioni di cui alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono", Allegato 1 del PRQA.</p>
--	--

MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata, oppure, in alternativa, singoli Progetti Unitari convenzionati riferiti a ciascuna Unità di Intervento
ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
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 Piano Attuativo e la stipula della relativa convenzione (ovvero la stipula delle convenzioni relative a ciascuna Unità di Intervento), e comunque nelle more di tali adempimenti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 120, relative al 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti'. Alle attività agricole eventualmente esistenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 162.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELLE SINGOLE UNITA' DI INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione delle singole Unità di intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - area di sedime dei nuovi edifici e relative aree di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116); - edifici con destinazione d'uso industriale o artigianale (e/o altre destinazioni d'uso ammesse): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o del numero delle unità immobiliari. Restano ferme le destinazioni d'uso previste dalla presente scheda; - volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).







AREA DI TRASFORMAZIONE TR 09c-bis VIA V. MICHELASSI NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO		Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' UTOE n° 9 attività produttive: mq 700 SE
DESCRIZIONE	Lotto urbanistico ineditato sito in Via V. Michelassi, in prossimità dell'intersezione con Via Pisana. Nelle aree adiacenti, caratterizzate in prevalenza dalla presenza di attività produttive, si riscontrano talora situazioni di degrado localizzato derivanti dal mancato completamento degli assetti insediativi e viabilistici nel quadrante di riferimento.	
FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - rafforzamento del tessuto economico locale mediante realizzazione di nuovi spazi per attività produttive; - sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali; - coerente integrazione degli assetti insediativi nel quadrante di riferimento.	
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST = mq 2.650 circa	

	<ul style="list-style-type: none"> - le facoltà edificatorie trasferite si cumulano a quelle già consentite dalla disciplina stabilita dalle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo per i tessuti produttivi riceventi e potranno essere adibite alle destinazioni ammesse dalla presente scheda, fatta eccezione per le attività commerciali all'ingrosso, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e le attività private di servizio in genere, non ammissibili in caso di trasferimento nei tessuti produttivi di cui all'art. 117 delle Norme per l'Attuazione del vigente Piano Operativo; - trovano applicazione tutte le restanti specifiche disposizioni degli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, fra cui quelle inerenti il dimensionamento delle unità immobiliari, le dotazioni di parcheggio, i parametri urbanistici ed edilizi (Indice di copertura, Altezza degli edifici, Rapporto di occupazione del sottosuolo, Superficie Permeabile); - qualora il trasferimento avvenga a favore di tessuti produttivi adiacenti o prossimi all'area di trasformazione della presente scheda, è possibile verificare il rispetto delle dotazioni di parcheggio e degli altri parametri urbanistici ed edilizi tenendo conto, unitariamente, del complesso delle aree coinvolte. <p>Non è in nessun caso consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie all'interno delle aree "di elevata letalità" e "di inizio letalità" correlate alla presenza di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.</p>
--	--

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - superficie edificabile (SE) massima realizzabile (compresi uffici e/o spazi di corredo alle attività insediate): mq 700 - altezza dell'edificio (Hmax): ml 9,00, fatta eccezione per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, impianti speciali Oltre alla destinazione d'uso principale e prevalente per attività industriali e artigianali, (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) è ammessa nel lotto urbanistico di riferimento la realizzazione di strutture e/o unità immobiliari per: - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) - laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo) - attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti) - attività commerciali all'ingrosso - attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome. La superficie edificabile (SE) complessiva destinabile ad attività direzionali e terziarie non può superare il 30% della SE totale consentita nel lotto urbanistico di riferimento. E' consentito il trasferimento delle facoltà edificatorie – nei limiti delle destinazioni d'uso sopra riportate, nei tessuti produttivi presenti nell'U.T.O.E. 9 e classificati ai sensi degli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie: - l'area di trasformazione della presente scheda potrà essere adibita a sistemazioni a verde e parcheggi a raso, garantendo una superficie permeabile (SP) di pertinenza pari o superiore a quella legittimamente esistente, con un idoneo corredo di alberature, come prescritto dalle misure di mitigazione ambientale;
---	--

DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento, subordinato alle condizioni dettate dalla presente scheda, contribuisce alla definizione degli assetti insediativi del comparto produttivo nelle aree adiacenti al Cimitero della Pieve a Settimo. A tal fine il progetto: - prevede un'edificazione caratterizzata da un buon livello qualitativo dal punto di vista architettonico e prestazionale, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea; - è corredato da specifica documentazione che evidenzia il corretto inserimento dell'intervento nel contesto, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, fornendo anche indicazioni di dettaglio relative alle sistemazioni esterne previste; - l'intervento nel suo complesso può determinare la realizzazione di un numero massimo di n. 2 unità immobiliari. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie: - con specifica convenzione, sottoscritta da tutti gli aventi titolo, debbono essere preventivamente individuate anche le aree di destinazione delle facoltà edificatorie; - le porzioni di terreno comprese nel perimetro dell'Area di Trasformazione devono essere prioritariamente destinate ad accogliere sistemazioni a verde privato e alberature. Le stesse possono, altresì, essere adibite in parte ad aree di parcheggio privato, garantendo la massima estensione possibile della superficie permeabile (SP) ed un'adeguata alberatura degli stalli (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto), al fine di abbattere l'effetto isola di calore e mitigare l'impatto visivo e paesaggistico, compatibilmente con l'obiettivo complessivo di riqualificare l'area anche dal punto di vista urbanistico e ambientale. E' fatta salva, comunque, la realizzazione delle opere pubbliche cui è condizionata la realizzazione degli interventi di interesse privato. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, il dimensionamento delle unità immobiliari è definito dalla specifica disciplina del/i tessuto/i produttivo/i ricevente/i (artt. 115, 116 e/o 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo). L'area di trasformazione è inoltre assoggettata alle limitazioni derivanti dalla fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265. La realizzazione di aree a verde e parcheggi a raso in caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, nonché delle opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, è consentita previa riduzione della zona di rispetto con Deliberazione di Consiglio Comunale e ferma restando la necessaria acquisizione del parere previsto dall'art. 338, comma 5, R.D. 1265/1934.
------------------------------	--

OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione, all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, di parcheggi ad uso pubblico con verde di corredo, per una superficie minima pari al 10% della Superficie territoriale (ST) effettiva. Tale realizzazione è garantita mediante atto unilaterale d'obbligo o stipula di convenzione, recante gli impegni dell'avente titolo ad asservire ad uso pubblico i parcheggi e il verde di corredo, nonché ad assumere l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria. I parcheggi ad uso pubblico dovranno essere dotati di adeguate alberature (almeno 1 albero ogni 2/3 posti auto).</p> <p>E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di pattuire con il soggetto attuatore la progettazione e/o l'esecuzione contestuale di interventi di interesse pubblico in adiacenza o in prossimità dell'area di trasformazione. In tal caso nella relativa convenzione sono recepite le specifiche indicazioni e/o prescrizioni dettate dai competenti uffici comunali. Restano ferme in ogni caso le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione.</p>
---	---

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	<p>Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11 per la specifica destinazione d'uso. In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, il dimensionamento delle dotazioni di parcheggio è definito dalla specifica disciplina del/i tessuto/i produttivo/i ricevente/i (artt. 115, 116 e/o 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo).</p>
---	---

DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	<p>L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969.</p> <p>Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 5 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p> <p>In particolare l'intervento dovrà risultare armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale ed essere realizzato con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando l'edilizia eco-compatibile.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie trovano applicazione tutte le specifiche disposizioni inerenti la qualità architettonica e l'integrazione paesaggistica delle trasformazioni previste dagli artt. 115, 116 e 117 delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
--	---

COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	<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). <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie, con riferimento alle aree interessate, trovano applicazione le specifiche disposizioni di cui a Titoli IV e V delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>
---	---

DISCIPLINE SPECIALI	<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>
----------------------------	--

PERICOLOSITA'	geologica	idraulica	sismica
	G.2	I.3	S.3
FATTIBILITA'	Fg.2	Fi.3	Fs.3
	<p>Prescrizioni</p> <p>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). Relativamente alle problematiche sismiche l'area di intervento può essere soggetta ad effetti di amplificazione sismica locale in quanto il substrato lapideo sottostante ai depositi alluvionali superficiali può essere rinvenuto a profondità inferiore ai 50 metri. In queste condizioni è necessario elaborare uno studio sismico di dettaglio che possa supportare adeguatamente la progettazione strutturale delle nuove realizzazioni in ordine ai possibili effetti di amplificazione sismica locale (Fs.3). Per quanto riguarda le problematiche idrauliche l'area di intervento è soggetta ad un battente idraulico medio di circa 2,50 ml (quota s.l.m.: 38,26 ml). In queste condizioni la sicurezza idraulica può essere ottenuta con le opere di sopraelevazione di cui all'art. 39, punto 3.5, delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo (Fi.3). In ogni caso le soluzioni di messa in sicurezza da adottare devono essere specificate nel progetto, evidenziando sia la quota di sicurezza del piano di calpestio del nuovo edificio rispetto al piano di campagna, sia le dinamiche idrauliche da considerare, rispetto al battente idraulico atteso, per eventuali opere compensative e/o di mitigazione, qualora i nuovi ingombri determinino un aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (da valutare in sede di elaborazione del progetto). I parcheggi in superficie devono essere realizzati sia assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree ed il livello di rischio medio R2, sia disponendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, facendo riferimento ai criteri indicati all'art. 86, punto 9. 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.</p> <p>In caso di trasferimento delle facoltà edificatorie il quadro di pericolosità, nonché le relative condizioni di fattibilità, delle aree riceventi sono definiti dalle specifiche disposizioni di cui al Titolo III delle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo.</p>		

PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	<p>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.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), c), h), i), j) (per la lett. j la valutazione deve includere la verifica della fattibilità di adozione di tecniche di riduzione dei rifiuti alla fonte), nonché all'art. 35.</p> <p>Con riferimento alla gestione delle acque meteoriche (art. 8, punto 2, lett. e)) è fatto obbligo di riutilizzare le acque meteoriche nel ciclo produttivo o comunque per scopi non pregiati, vista l'assenza nella zona di condotte bianche; in alternativa, è possibile valutare la realizzazione di una nuova rete di smaltimento dedicata, separata e indipendente dalla rete di smaltimento delle acque nere al fine di scaricare le acque meteoriche all'interno di corpi recettori superficiali esistenti in loco, previa autorizzazione/nulla-osta delle autorità competenti in materia. Con riferimento alle emissioni atmosferiche (art. 8, punto 2, lett. c), d)) è da privilegiare la messa a dimora di specie arboree con capacità di assorbimento di inquinanti critici, in applicazione delle indicazioni di cui alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido d'azoto, materiale particolato fine e ozono", Allegato 1 del PRQA.</p>
--	---

MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Intervento urbanistico-edilizio diretto, subordinato a previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o stipula di convenzione.</p>
--------------------------------	---

DISCIPLINA NELLE MORE DEL RILASCIO DEL TITOLO EDILIZIO, O IN CASO DI SCADENZA DEL TERMINE QUINQUENNALE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo senza che sia intervenuto il rilascio del titolo edilizio in applicazione delle disposizioni di cui alla presente scheda, e comunque nelle more di tale adempimento, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 119, relative al 'verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato'.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione dell'intervento agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">- parcheggi ad uso pubblico e relativo verde di corredo: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 86);- area di sedime del nuovo edificio (o complesso edilizio) e relativi spazi di pertinenza: tessuti produttivi consolidati (art. 116);- nuovo edificio (o complesso edilizio): Classe 12. Su di esso sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 105, a condizione che non comportino incrementi di superficie edificata (SE) e/o del numero delle unità immobiliari. Restano fermi i limiti dettati dalla presente scheda per le singole destinazioni d'uso ammesse;- volumi e manufatti accessori (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 109 riferite ai volumi secondari (VS).



