



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

2° REGOLAMENTO URBANISTICO

Legge regionale 10.11.2014, n. 65

VARIANTE N. 3

Allegato n. 1 alle Norme Tecniche di Attuazione

SCHEDE DI ASSETTO

Aggiornamento alla VAR 3 a RU2

Approvata con DCC n.60 del 30.09.2019



DESCRIZIONE

Ambito insediativo di recente formazione, mediante piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, destinato alla logistica e a servizi complementari e compatibili, è posto in prossimità delle principali infrastrutture stradali (S.G.C. FI-PI-LI e Bretella del Cuoiio) e ferroviarie (linea FI-PI) ed è dotato di scalo merci.

FINALITA'

Completamento delle strutture esistenti e delle opere di messa in sicurezza idraulica, implementazione delle funzioni compatibili (ricettivo e commerciale con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), integrazione con un nuovo fabbricato lungo la ferrovia destinato alla logistica, attivazione e valorizzazione dello scalo merci come opportunità di sviluppo delle aziende del distretto industriale.

DIMENSIONAMENTO

Sup. territoriale (St) = 419.430 mq.

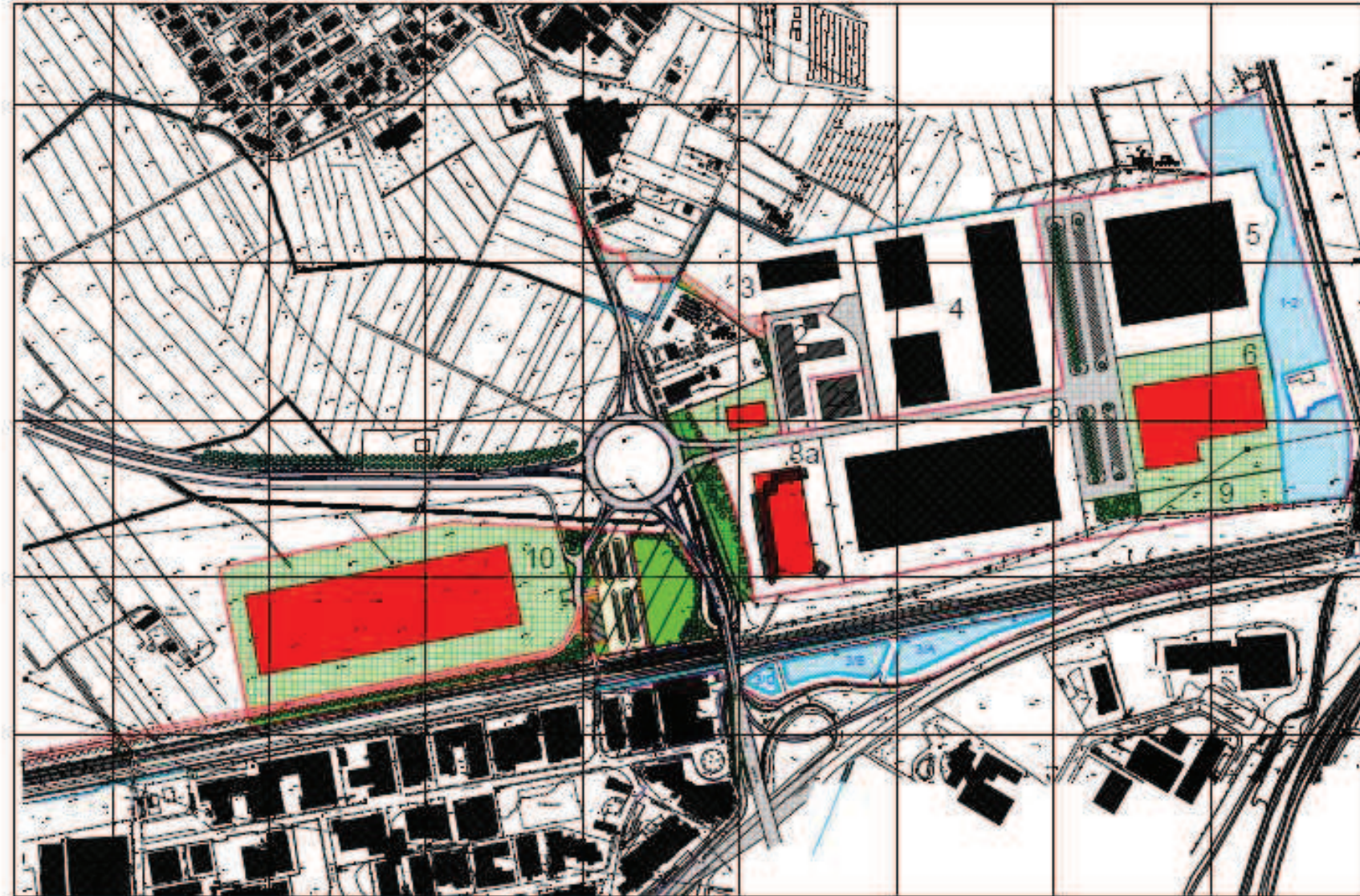
Lotto	Sup. fondiaria	Sul	Destinazioni d'uso
1	6.580 mq.	2.000 mq.	Direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio e media struttura di vendita non alimentare
2			Servizi scolastici-direzionale
2a	35.688 mq.	8.427 mq.	Direzionale e di servizio
3			Logistica
4	56.323 mq.	25.909 mq.	Logistica
5	44.153 mq.	23.860 mq.	Logistica
6	33.190 mq.	19.836 mq.	Logistica
7-8	58.542 mq.	34.188 mq.	Logistica
8a	22.763 mq.	12.679 mq.	Logistica
9	6.896 mq.	0 mq.	Scalo ferroviario e area di stoccaggio
10	77.500 mq.	36.000 mq.	Logistica

PARAMETRI

H_{max} = 13,00 m.
 D_c = 5,00 m.
 D_s = 10,00 m.
 P_{pr} = 1mq/10mc. (V_{ve} = S_o x H_v)

STANDARD URBANISTICI AMPLIAMENTO LOTTO 10

St = 117.570 mq.
 P_p = 9.500 mq.
 V_p = 17.800 mq.



STRUMENTO ATTUATIVO

a) Piano di lottizzazione privata per completamento opere non attuate (lotti 1-2a-3a-7-8-6-9) e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica 1-2-3.
 b) Permesso di costruire convenzionato per il lotto 10, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione come da presente scheda, compresa fascia alberata lungo la Bretella del Cuoiio.
 c) Permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL per i lotti 2-3-4-5.
 I suddetti progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione dei Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio e sui battenti, e comunque nel rispetto della l.r. 41/2018.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Presenza e utilizzo dello scalo merci.
 Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

PRESCRIZIONI

Completamento e messa in esercizio delle casse di compensazione idraulica esistenti ed eventuale previsione di nuove casse a seguito delle suddette verifiche.
 I fabbricati di nuova costruzione devono prevedere in copertura un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o essere dotati di impianto a geosonde per almeno il 50% del fabbisogno.
 Il 26% della superficie fondiaria deve risultare permeabile all'acqua.
 Parcheggio territoriale previsto dal PS in prossimità della rotonda stradale della Bretella del Cuoiio.
 Nuovo accesso carrabile e cicloabile al lotto 2.
 Previsione di viabilità alberata lungo la ferrovia a servizio del depuratore Cuoiodepur e schermatura alberata a doppio filare lungo il lato nord della Bretella del Cuoiio.
 Trasformazione suolo a distanza minima di m. 10 da corsi d'acqua pubblici.
 Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 6.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.
INDIRIZZI
 Forma e dimensioni delle casse di compensazione per la messa in sicurezza idraulica.



DESCRIZIONE

Ampia area marginale a giacitura pianeggiante posta tra il cimitero e la ex discarica e impianti sportivi di Casa Bonello, in adiacenza del torrente Egola.

FINALITA'

Centralità territoriale per realizzazione di un polo attrezzato per aree di stoccaggio materiali e attrezzature edili con progressiva eliminazione su tutto il territorio comunale, in particolare in quello rurale, della diffusa presenza di tali attività puntuali che costituiscono notevole degrado ambientale.

Dotazione di una adeguata viabilità di accesso e di un ampio parcheggio pubblico a servizio degli impianti sportivi di Casa Bonello.

Reperimento di ampia area destinata a porzione del parco urbano dell'Egola.

DIMENSIONAMENTO

Superficie territoriale = 130.500 mq.

Aree per deposito e stoccaggio

Superficie fondiaria = 38.250 mq.

Sul = 4.750 mq.

Superficie coperta = 4.750 mq. + 3.200 mq. tettoie

Altezza massima = 5,00 m.

Aree per servizi

Superficie fondiaria = 16.150 mq.

Sul nuova costruzione = 5.100 mq.

Sul recupero = 600 mq.

Superficie coperta = 2.700 mq. (di cui 300 mq. recupero)

Altezza massima = 10,00 m.

Sul Totale = 10.450 mq.

Distanza dai confini = 5,00 m.

Distanza da strade = 7,50 m.

Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.

Parcheggi privati = 1 mq/10 mc.

Destinazione: Aree per il deposito e lo stoccaggio di attrezzature e materiali edili, di merci e/o materiali all'aperto, aree per impianti di autodemolizione, servizi terziari avanzati, servizi alle imprese, servizi per il tempo libero e lo sport.

STANDARD URBANISTICI

Parcheggi pubblici = 5.500 mq.

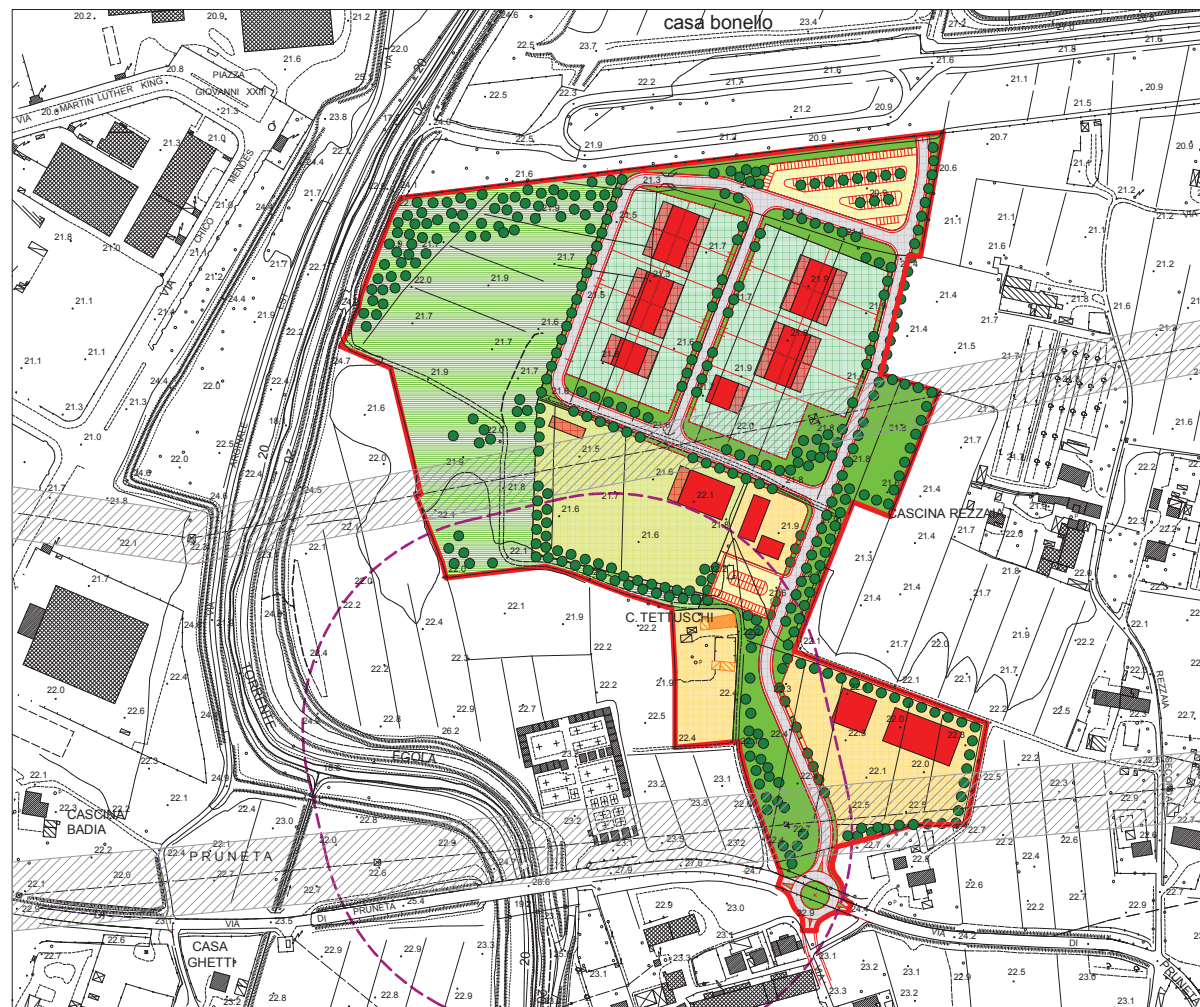
Verde pubblico = 22.200 mq.

Parco urbano dell'Egola = 32.500 mq.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata, subordinato al progetto degli interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area.

Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	2	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Viabilità principale di accesso e collegamento agli impianti di Casa Bonello secondo il presente schema di assetto.

Parco urbano e territoriale lungo il torrente Egola.

PRESCRIZIONI

Il nuovo insediamento è subordinato alla verifica del reticolo idraulico locale mediante adeguati studi idrologici ed idraulici e del quadro conoscitivo esistente connesso alla dinamica esondativa ed ai battenti dell'Egola e dell'Arno, con i quali dovranno essere definiti gli interventi strutturali per la messa in sicurezza dell'intera area.

Pertanto l'assetto urbanistico graficizzato nella presente scheda di assetto ha valore puramente indicativo. La localizzazione dei nuovi edifici e delle nuove infrastrutture deve essere individuata preferibilmente nelle aree con battenti minori.

Fasce perimetrali di alberature di alto fusto per mitigazione ambientale delle attività di stoccaggio materiali all'aperto.

Tipologie omogenee e modulari per gli immobili destinati ai depositi attrezzature e materiali.

Parcheggio pubblico in prossimità degli impianti pubblici di Casa Bonello.

Piste ciclabili lungo la viabilità secondaria esistente e lungo il nuovo asse stradale di accesso.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sistema Acqua: previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Sistema Energia: dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati.

INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.



DESCRIZIONE

Area posta in continuità spaziale con la zona artigianale-commerciale del Castellonchio e con la zona artigianale di Cascina Lari, in prossimità dell'accesso alla superstrada FI-PI-LI.

Non sono presenti elementi di particolare pregio ambientale né coltivazioni di valore paesaggistico.

Il tessuto edilizio circostante, salvo il complesso edilizio di villa Castellonchio (luogo a statuto speciale oggetto di tutela), è costituito da fabbricati industriali di recente costruzione.

L'area risulta già servita da adeguata viabilità carrabile. Presenza di linea elettrica aerea AT e corso di acqua pubblica.

FINALITÀ

Realizzazione di centralità territoriale prevista dal PS quale luogo della nuova economia da destinare prevalentemente ad imprese hi-tech e del settore moda e creatività ai fini dell'innovazione del tessuto produttivo esistente nel campo tecnologico e dei servizi. Il nuovo insediamento artigianale-commerciale-direzionale ad integrazione e completamento delle aree esistenti in fase di esaurimento, dovrà essere caratterizzato da elevati standard qualitativi sia in termini di dotazione di aree e servizi pubblici che di architettura degli edifici.

DIMENSIONAMENTO

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
ST	84.188	81.874	146.060
SF	30.448	30.152	60.600
SE	17.585	17.415	35.000
IC	35%	35%	35%
HMax	10,00	10,00	10,00
Dc	7,50	7,50	7,50
Ds	10,00	10,00	10,00
Ps	1mq/10mc	1mq/10mc	1mq/10mc

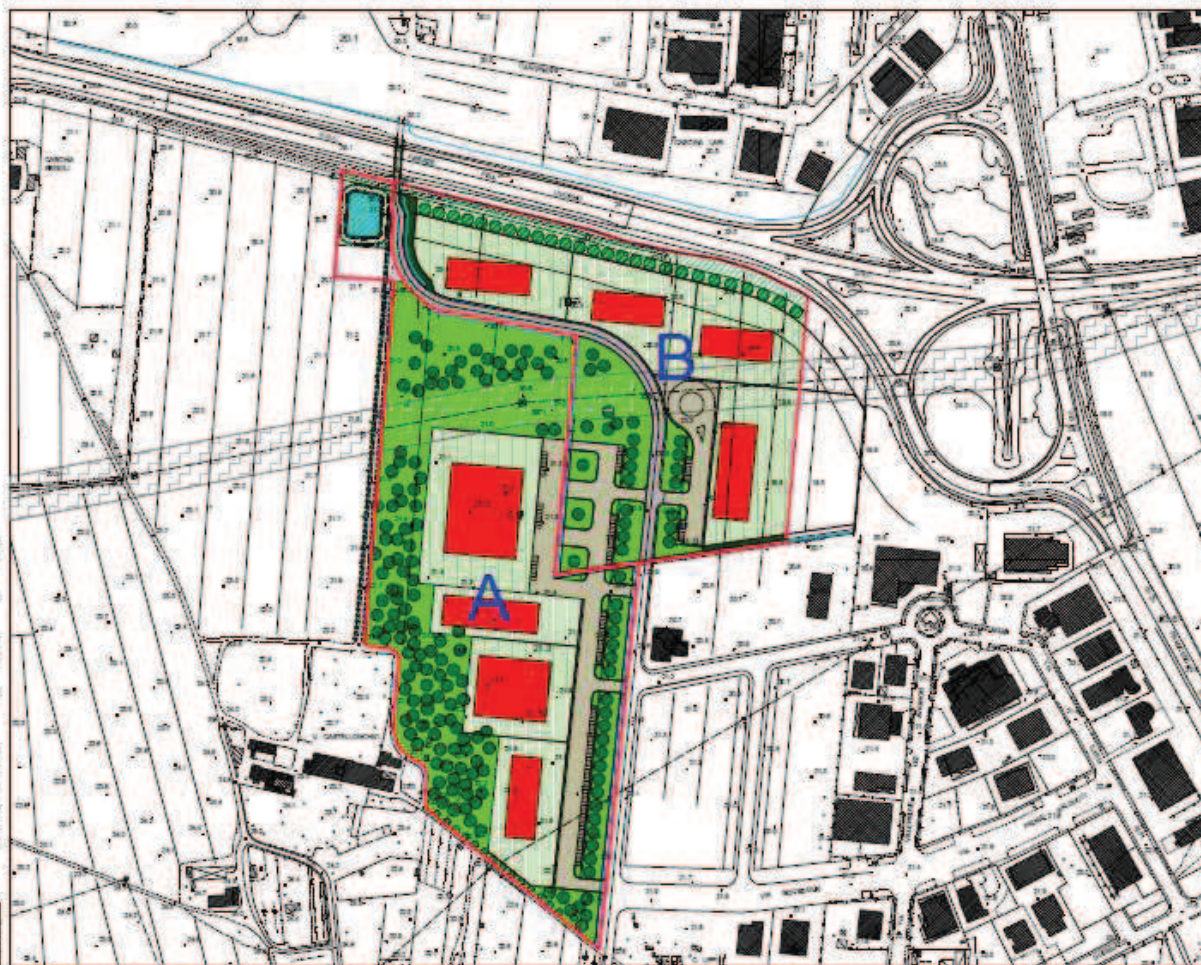
DESTINAZIONI D'USO

Artigianale (prevalente), commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio (complementare)

STANDARD URBANISTICI

	COMPARTO A	COMPARTO B	TOTALE
Parcheggio pubblico	9.141	7.141	16.282
Verde pubblico	24.110	19.562	43.672

STRUMENTO ATTUATIVO	COMPARTO A	COMPARTO B
	Piano di lottizzazione privata	Piano di lottizzazione privata



I progetti possono essere approvati e attuati solo a seguito del completamento e collaudo della cassa di espansione del Piaggioni a Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio e sui battenti, e comunque nel rispetto della l.r. 41/2018.

	CLASSE DI PERICOLOSITÀ	CLASSE DI FATTIBILITÀ
GEOLOGICA	1-2	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2-3	3

INVARIANTI

Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza locali.

Ampia area a parco urbano alberato in corrispondenza del complesso di villa Castellonchio.

PRESCRIZIONI

Requisiti del nuovo insediamento secondo i criteri regionali per le aree APEA.

Accesso ai lotti mediante viabilità di servizio interna ai due ambiti di intervento. Mantenimento dell'invaso esistente con funzioni di sicurezza antincendio.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sistema Acqua: certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indotte dall'intervento. Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Sistema Energia: l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati copertura/façciata.

INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.

DESCRIZIONE:

Cassa di espansione del Fiume Arno (funzione primaria) e bacino internazionale di canottaggio (funzione compatibile) integrato con attività turistico-ricreative-culturali.

FINALITA' E DIMENSIONAMENTO:

Zona A: Area destinata al relax organizzata su piani degradanti di terreno secondo l'andamento arginale.

Zona B: Parcheggio attrezzato per la sosta dei veicoli dotati di carrello porta barca. I posti auto devono essere maggiori in lunghezza ad uso di coloro che fruiscono il lago da sportivi e non da spettatori. Il parcheggio deve essere alberato e dotato di servizio igienico.

Superficie fondiaria = 6.150 mq.

Zona C - D: Centro sportivo attrezzato per gli sport non direttamente connessi all'acqua quali il calcio, tennis, pallacanestro, pallavolo. Il centro dovrà disporre di parcheggi, spogliatoi, centro di ristoro e un'ampia area a verde per altre attività sportive (D) quali lo sport equestre e lo agility dog.

Superficie fondiaria = 40.800 mq.

SUL = 900 mq.

Area a parcheggi = 8.400 mq.

Area sportiva = 14.600 mq.

Area a verde sportiva (D) = 16.400 mq.

Zona E: Adeguamento opere di difesa idraulica.

Zona F: Centro di riabilitazione motoria. Fabbricato a due piani fuori terra con tipologia riferibile alla tradizione costruttiva locale.

Superficie fondiaria = 14.560 mq.

SUL = 3.000 mq.

Zona G: Parcheggi e ingresso principale al campo di regata e al lago. La discesa al lago dovrà essere organizzata con la tecnica dei percorsi costruiti come pontili in doghe di legno a seguire l'andamento dell'argine. I parcheggi dovranno essere alberati. E' prevista un'area per l'atterraggio di elicotteri di soccorso.

Superficie fondiaria = 54.200 mq.

Area a parcheggio pubblico = 29.300 mq.

Area pavimentata di ingresso = 3.850 mq.

Area a verde pubblico = 18.200 mq.

Zona H: Centro polifunzionale universitario con residenze, tipologia campus, centro conferenze e laboratori. Fabbricati due piani fuori terra nel rispetto della tipologia locale.

Superficie fondiaria = 16.800 mq.

SUL = 6.000 mq.

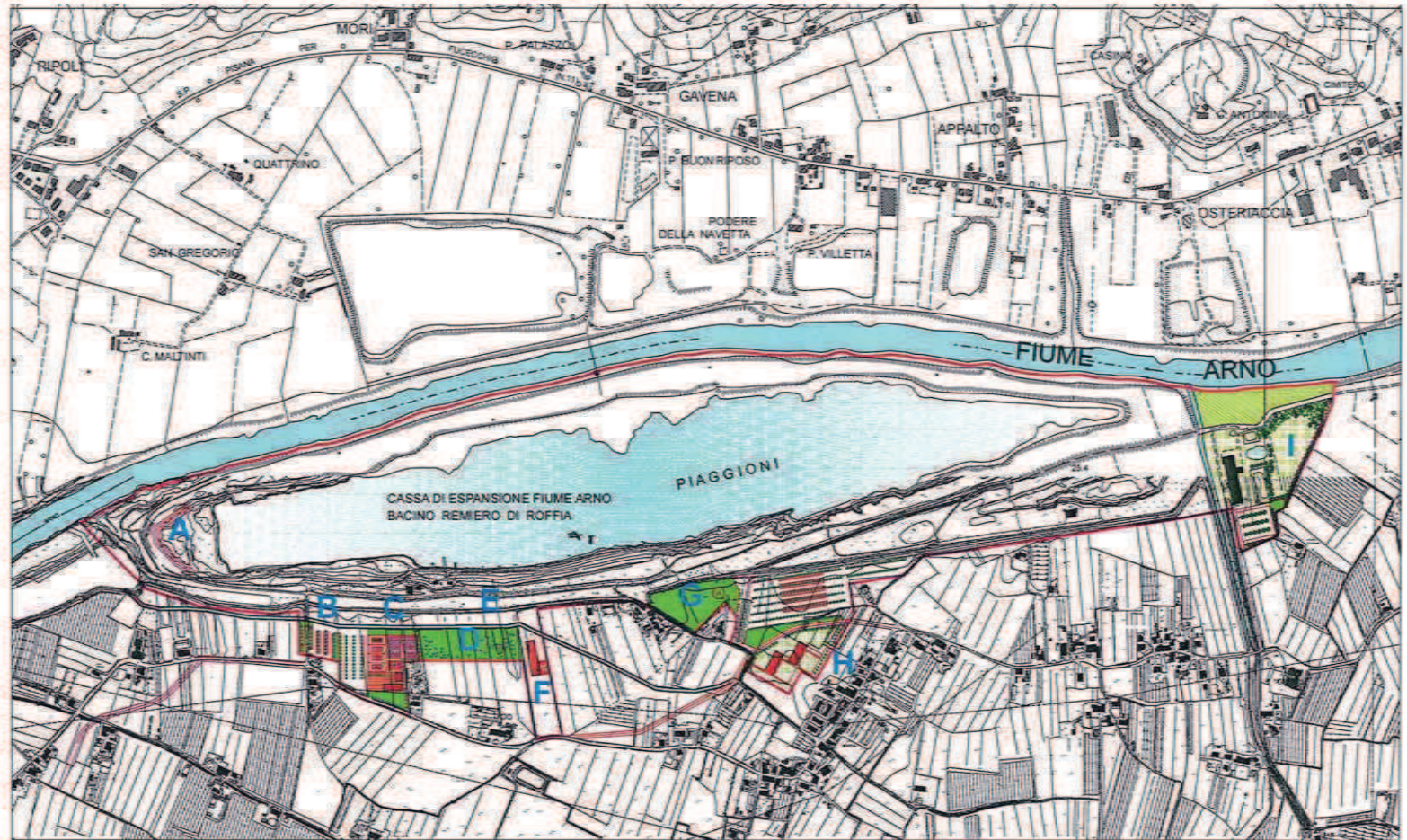
Zona I: Recupero funzionale dell'edificio ex cartiera mediante intervento di ristrutturazione edilizia, da destinare in parte ad attività ricettive ed in parte a servizi privati a supporto dell'attività sportiva del bacino (palestre e vasche coperte per l'allenamento remiero al coperto, ambulatori di medicina sportiva, fisioterapia e riabilitazione motoria, cura del corpo, sedi di associazioni sportive e ricreative, bar, ristorante).

Superficie fondiaria = 47.300 mq.

SUL = da recupero esistente

Posti letto = n. 30

Area a parcheggi = 5.760 mq.



Dc = 5,00 m.

Ds = 5,00 m.

De = 10,00 m.

Ppr = 1 mq/10mc.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano attuativo di iniziativa privata e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica, riferiti ai singoli ambiti individuati dalla presente scheda.

Il PA non può essere approvato e tutti i nuovi edifici previsti non possono essere realizzati prima della sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2-3-4	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Funzione del bacino quale cassa di espansione dell'Arno.

Attivazione della funzionalità dell'opera idraulica mediante Protocollo di gestione.

Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di ulteriori opere di messa in sicurezza idraulica locali.

Opere di difesa idraulica.

Area di tutela e di salvaguardia ambientale lungo il rio Arno.

PRESCRIZIONI

Schema stradale di distribuzione e ubicazione parcheggi pubblici.

Rispetto della tipologia costruttiva locale.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

L'intervento nell'ambito A è soggetto a verifica da parte delle autorità competenti del rispetto dei contenuti dell'art. 1 l.r. 21/2012.

L'intervento nell'ambito C prevede una piccola cassa di compenso che deve essere preventivamente valutata, per ubicazione e dimensioni, dalle autorità competenti sulla base della dinamica di esondazione attesa per Tr 200 anni.

L'intervento in ambito I (recupero funzionale ex cartiera) è soggetto alle limitazioni di cui all'art. 2 l.r. 21/2012.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Salvaguardia dell'ambito fluviale e lacuale per il mantenimento dell'habitat naturale e delle biodiversità presenti. Tutela della naturalità degli accessi al fiume e della vegetazione ripariale. Valorizzazione delle arginature e del bacino per finalità sportive e ricreative compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di funzionalità della cassa di espansione dell'Arno.

INDIRIZZI

Distribuzione delle funzioni interne ai vari ambiti.

Recupero fabbricato esistente ex cartiera.



DESCRIZIONE

Area posta sul margine est dell'abitato lungo la Tosco Romagnola, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito in parte da vecchi edifici produttivi in disuso ed in parte da edifici recenti di civile abitazione con tipologia prevalentemente monofamiliare a due/tre piani fuori terra.

FINALITA'

Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (suddivisibile in due stralci funzionali) e del polo scolastico di Ponte a Egola.

Realizzazione di tratto della circonvallazione sud di Ponte a Egola da collegare alla esistente circonvallazione nord (via Pruneta) per il collegamento con la S.G.C. FI-PI-LI.

DIMENSIONAMENTO

	Comparto A	Comparto B	Comparto C
St	= 12.600 mq.	35.070 mq.	19.650 mq.
Sf	= 7.210 mq.*	11.210 mq.	7.900 mq.
Sul	= 2.900 mq.*	5.600 mq.	secondo esigenze
H.max	= 10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Dc	= 5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Ds	= 5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
De	= 10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Ppr	= 1mq/10mc.	1mq/10mc.	1mq/10mc.

Destinazione Comparto A e B = residenziale (prevalente), commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio (complementare max 30% Sul)

Destinazione Comparto C = polo scolastico pubblico

STANDARD URBANISTICI

Parcheggi pubblici	= 1.670 mq.	9.610 mq.	1.400 mq.
Verde pubblico	= 1.210 mq.	4.130 mq.	3.020 mq.

■ **HOUSING SOCIALE*** (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)

Cessione gratuita area Comparto A per costruzione di alloggi sociali

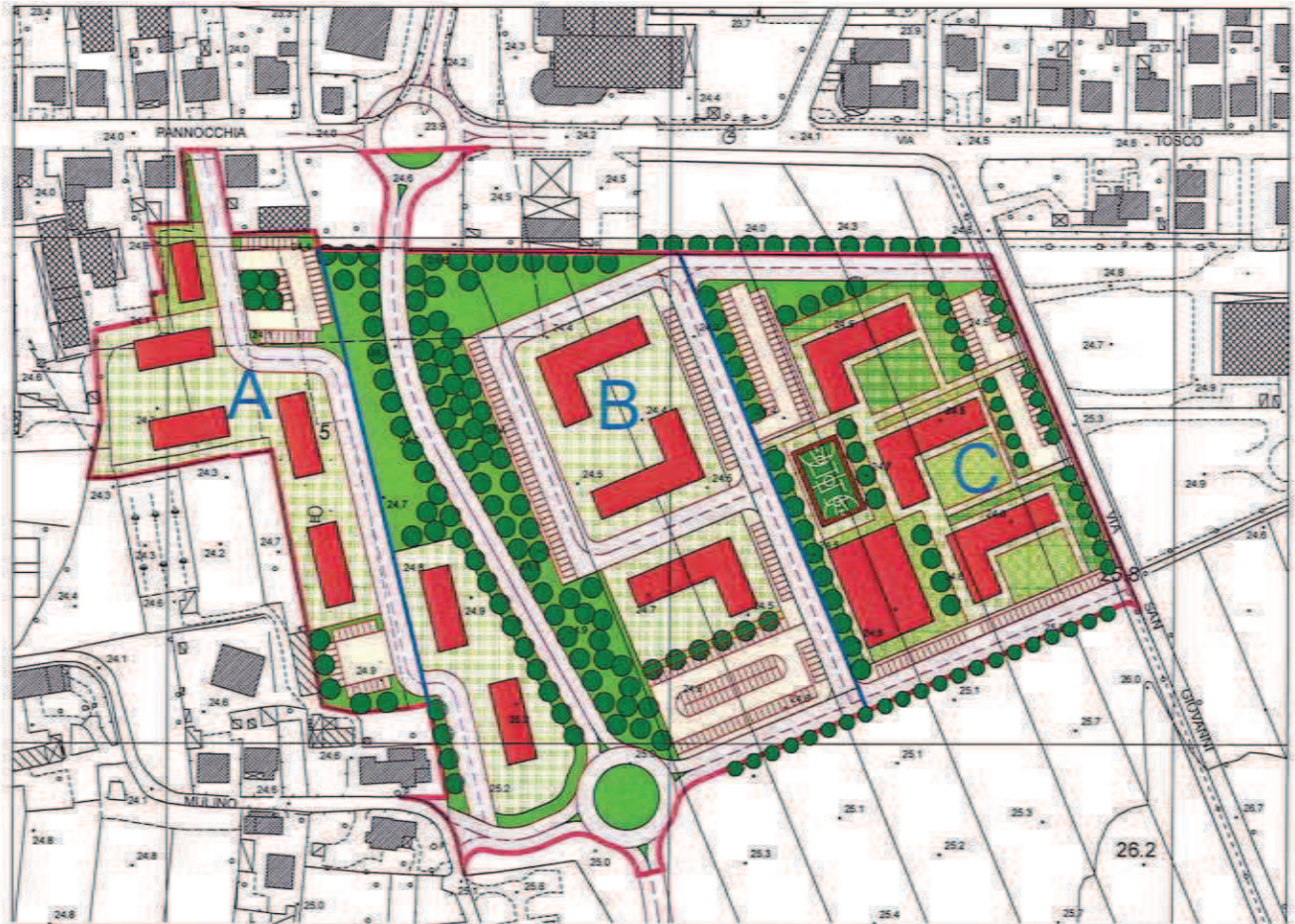
Sf = 780 mq.

Sul = 300 mq.

Altezza, distanze e parcheggi = identici a quelli sopra indicati

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata per i Comparti A e B. Progetto di opera pubblica per il Comparto C, subordinato alle prescrizioni di natura idraulica.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Viabilità di circonvallazione sud Ponte a Egola e modalità di innesto sulle strade esistenti.

PRESCRIZIONI

L'approvazione del piano attuativo ed il successivo rilascio del titolo edilizio alla realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità idraulica a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree edificate, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

Schema stradale di distribuzione.

Tipologia ad edifici isolati ed in linea.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sistema Acqua: certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indotte dall'intervento. Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Sistema Energia: l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati copertura/facciata.

INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.



DESCRIZIONE

Area in prossimità del centro dell'abitato, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito da edifici recenti di civile abitazione con tipologia in linea a tre piani fuori terra. Nella parte a nord è presente un intervento Peep (attuato) con edifici indipendenti.

FINALITA'

Realizzazione di intervento di completamento residenziale con realizzazione sul lato est di una piazza pavimentata quale luogo identitario e di aggregazione sociale dell'abitato delimitata a nord da un fabbricato il cui piano terra dovrà avere destinazione commerciale e servizi.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

DIMENSIONAMENTO Comparto A Comparto B Totale A+B

St	10.000 mq.	24.000 mq.	34.000 mq.
Sf	4.475 mq.	8.880 mq.	13.355 mq.
V	1.750 mq.	4.650 mq.	6.400 mq.
P	3.300 mq.	1.240 mq.	4.540 mq.
Sul	2.300 mq.	4.800 mq.	7.100 mq.
Sf housing sociale	0,00 mq.	1.500 mq.	1.500 mq.
Sul housing sociale	0,00 mq.	420 mq.	420 mq.
Hmax	7,50 m.	7,50 m.	7,50 m.
Dc	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
Ds	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
De	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Ppr	1mq/10mc.	1mq/10mc.	1mq/10mc.

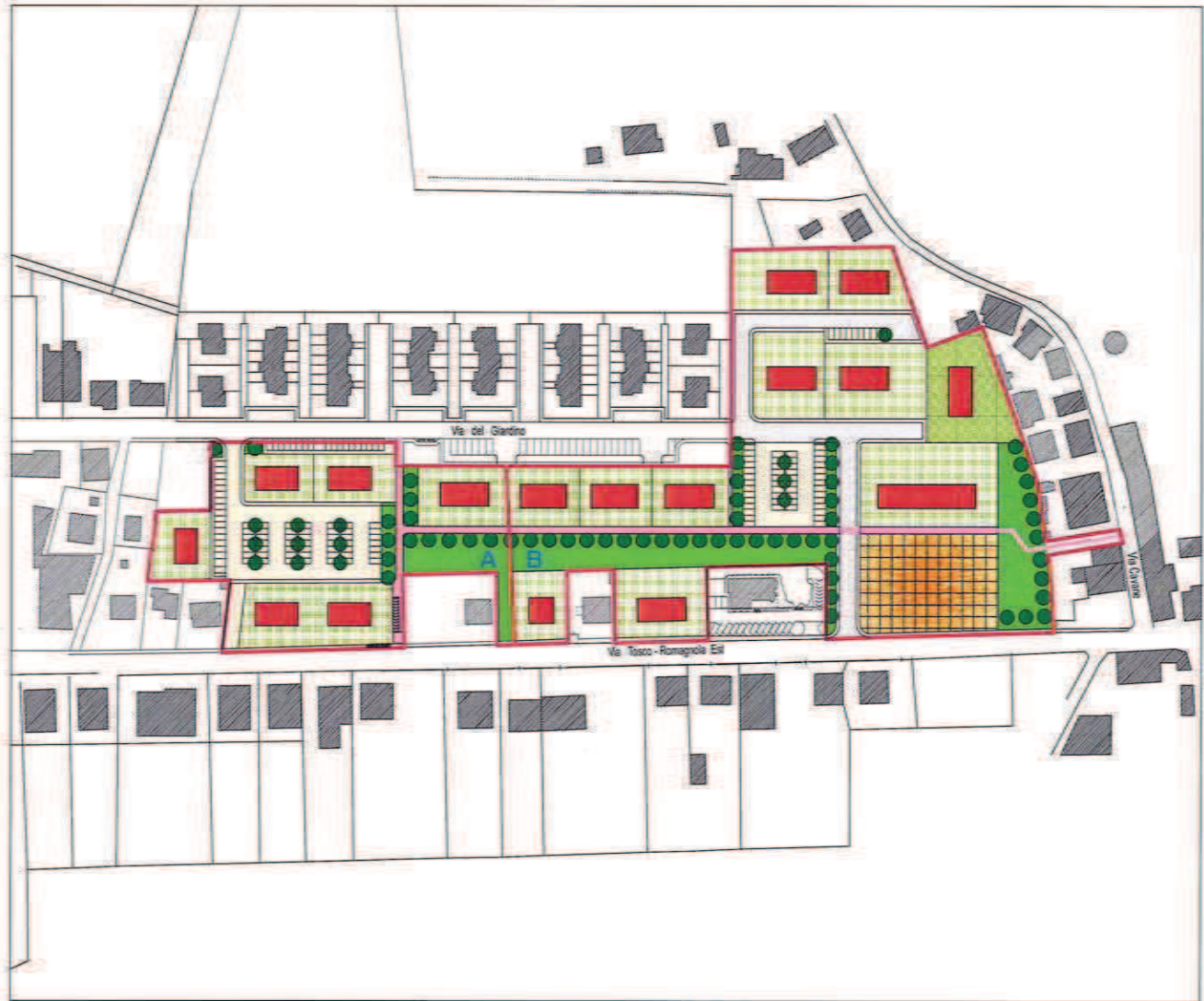
DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale (prevalente)
- Direzionale e di servizio (complementare)
- Commerciale per la vendita al dettaglio (complementare)

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata.

Intervento suddivisibile in due stralci funzionali corrispondenti ai comparti A e B.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	2	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Piazza e spazi pubblici pavimentati.

Percorso pedonale e ciclabile.

PRESCRIZIONI

Schema stradale di distribuzione.

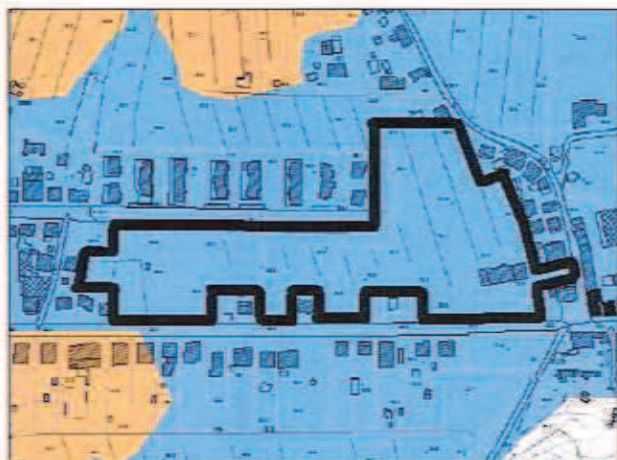
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

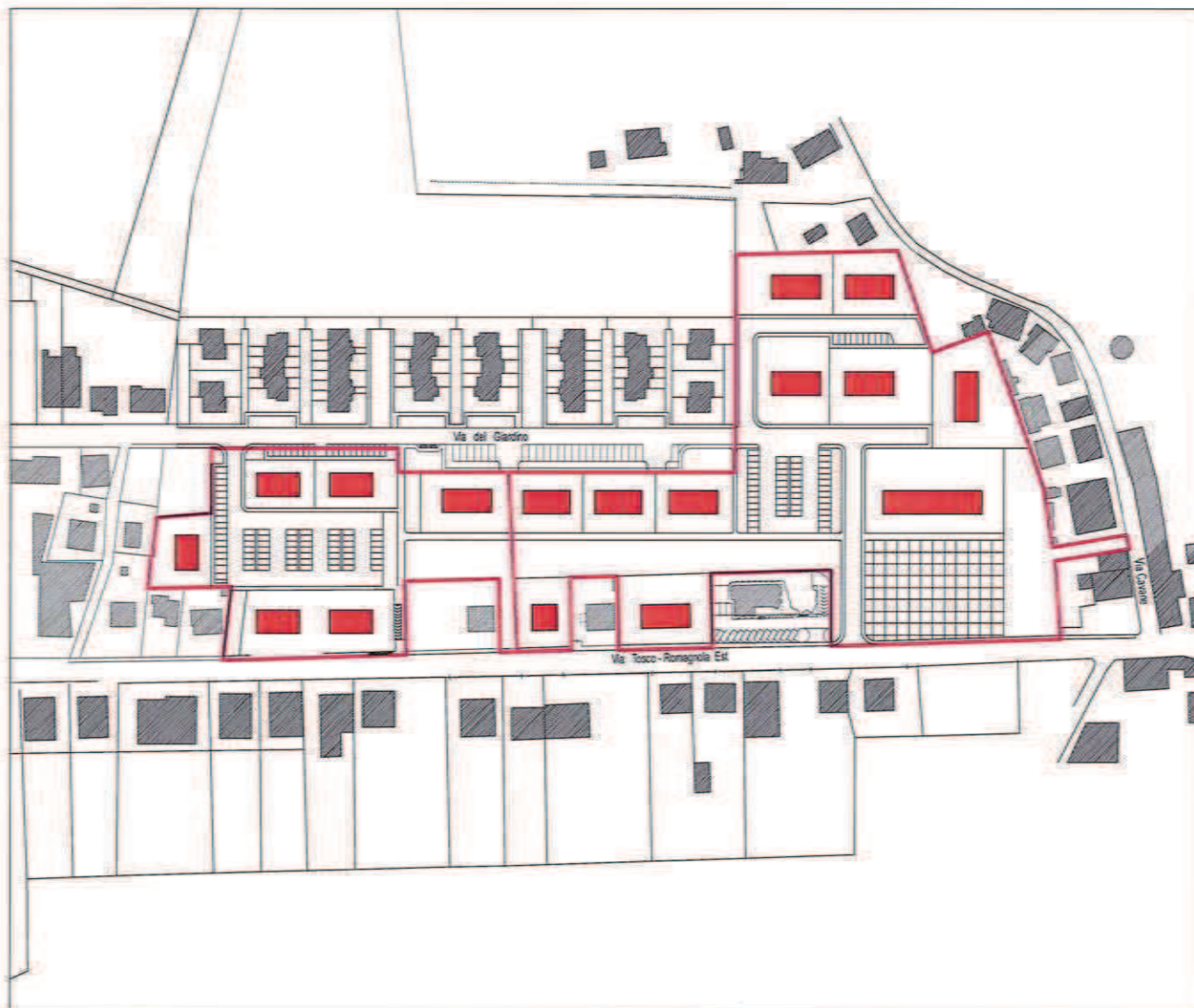
INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.

Opere di messa in sicurezza idraulica delle aree poste in ambito PI3 per Tr=200



CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



Area classificata a pericolosità idraulica media.

Il piano attuativo deve essere supportato da uno studio idraulico che indichi e risolva i problemi di regimazione delle acque superficiali interne all'ambito.

L'edificazione è subordinata alla previa realizzazione dei relativi interventi.



DESCRIZIONE

Area residuale posta sul retro di edificazioni realizzate lungo le viabilità principali che attraversano l'abitato, a giacitura pianeggiante, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito da una cortina continua di edifici del primo novecento lungo via Tosco-Romagnola, da fabbricati produttivi lungo via Trento e da un recente complesso edilizio a servizi su via Covina. Presenza di fognature di acque civili e meteoriche che attraversano l'area di intervento. Carezza di manutenzione del reticolo idraulico delle acque superficiali.

FINALITA'

Realizzazione di intervento di completamento residenziale a bassa densità edilizia e ampia dotazione di standard urbanistici ad integrazione del tessuto edilizio esistente.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

DIMENSIONAMENTO

- Superficie territoriale = 25.325 mq.
- Superficie fondiaria = 12.900 mq.
- Sul = 4.515 mq. (0,35 mq/mq)
- Altezza = n. 2 piani fuori terra + eventuale mansarda e locale seminterrato
- Distanza dai confini = 5,00 m.
- Distanza da strade = 5,00 m.
- Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.
- Parcheggi privati = 1 mq/10mc.
- Destinazione: residenziale (prevalente), direzionale e di servizio (complementare).

STANDARD URBANISTICI

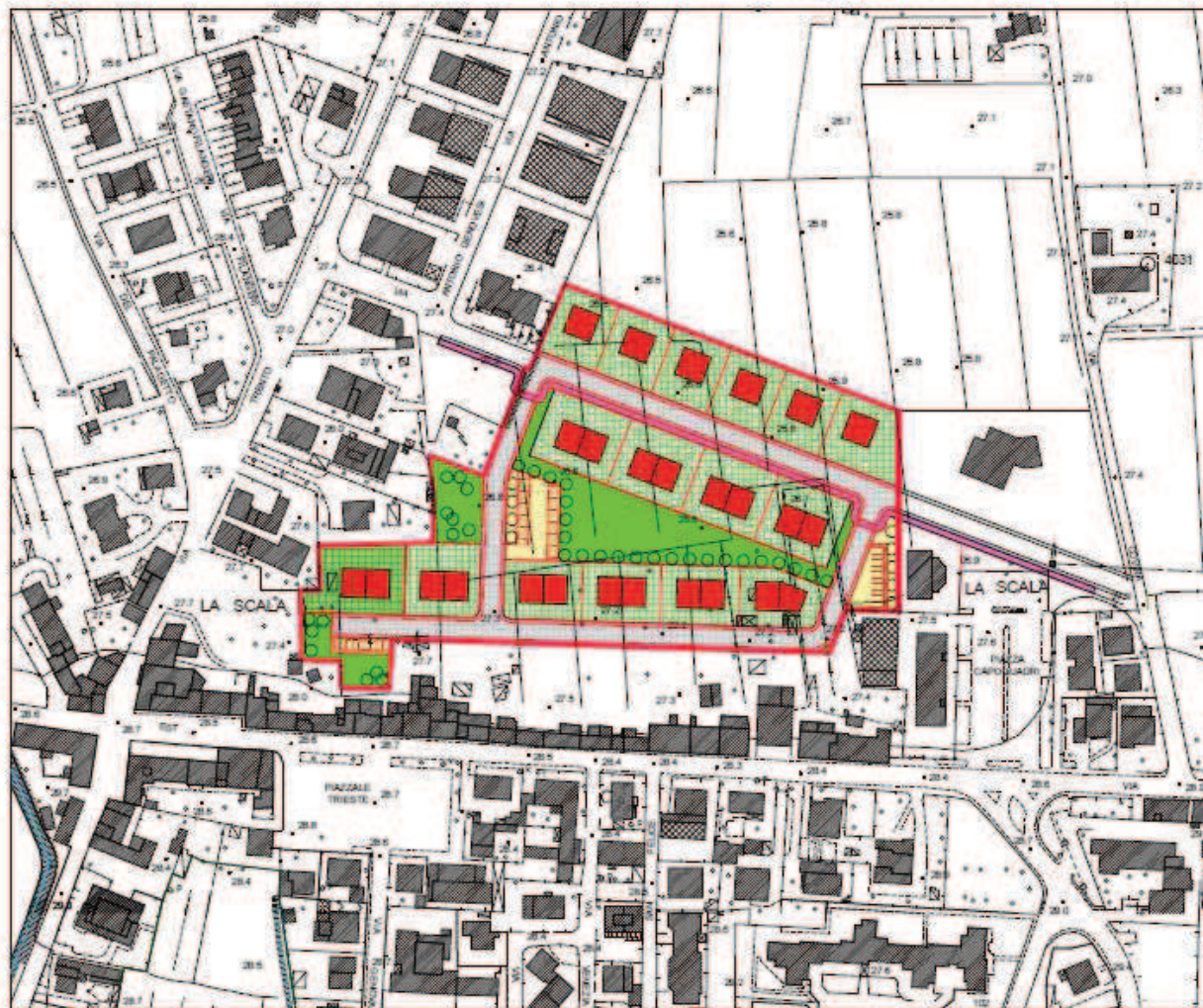
- Parcheggi pubblici = 1.600 mq.
- Verde pubblico = 3.400 mq.
- Pista ciclabile = 450 mq.

HOUSING SOCIALE (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)

- Cessione gratuita area per costruzione di alloggi sociali = 1.130 mq.
- Sul = 450 mq. (0,40 mq/mq)
- Altezza, distanze e parcheggi = identici a quelli sopra indicati

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata.
Intervento suddivisibile in fasi attuative in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Collegamento stradale tra via Covina e via Trento sull'asse del primo tratto esistente.

PRESCRIZIONI

Pista ciclabile lungo l'asse stradale di collegamento via Covina-via Trento.
Verde pubblico e parcheggio pubblico in ampliamento delle aree esistenti della lottizzazione artigianale.
Adeguamento sistema fognario.
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.

**DESCRIZIONE**

Area in prossimità della parte sommitale del centro abitato, con andamento leggermente degradante verso valle, priva di coltivazioni e di essenze arboree significative. Il tessuto edilizio circostante è costituito prevalentemente da edifici isolati mono-plurifamiliari (a due piani) e a schiera. Nella parte bassa è presente un recente intervento Peep (attuato) con edifici per alloggi indipendenti (due piani).

FINALITA'

Realizzazione di intervento di completamento residenziale a bassa densità edilizia e ampia dotazione di standard urbanistici ad integrazione del tessuto edilizio esistente.

Reperimento di area destinata ad intervento edilizio per alloggi sociali.

DIMENSIONAMENTO

Superficie territoriale	= 26.080 mq.
Sul	= 4.400 mq. (600 per alloggi sociali)
Altezza	= n. 2 piani fuori terra + eventuale mansarda e locale seminterrato
Distanza dai confini	= 5,00 m.
Distanza da strade	= 5,00 m.
Distanza da pareti finestrate	= 10,00 m.
Parcheggi privati	= 1 mq/10mq.
Destinazione:	residenziale (prevalente), direzionale e di servizio (complementare).

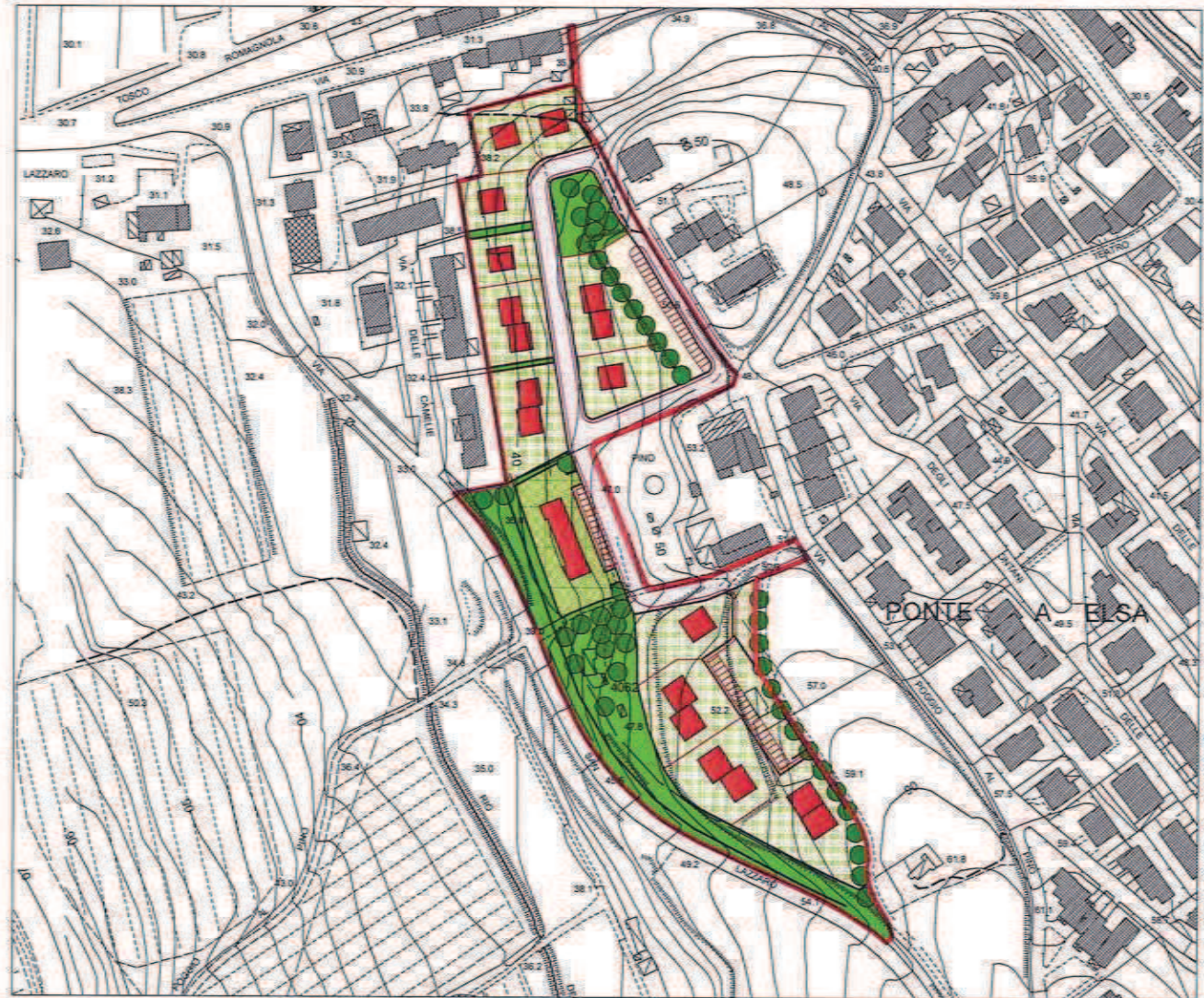
STANDARD URBANISTICI

Parcheggi pubblici	= 1.100 mq.
Verde pubblico	= 6.100 mq.
HOUSING SOCIALE (d.m. 22.04.2008, art. 1, c. 5)	

Cessione gratuita area per costruzione di alloggi sociali	= 1.480 mq.
Sul	= 600 mq.
Altezza, distanze e parcheggi	= identici a quelli sopra indicati

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata.
Intervento suddivisibile in fase attuativa in due stralci funzionali corrispondenti alle proprietà fondiarie.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	2	2
IDRAULICA	1	1
SISMICA	3	3

INVARIANTI

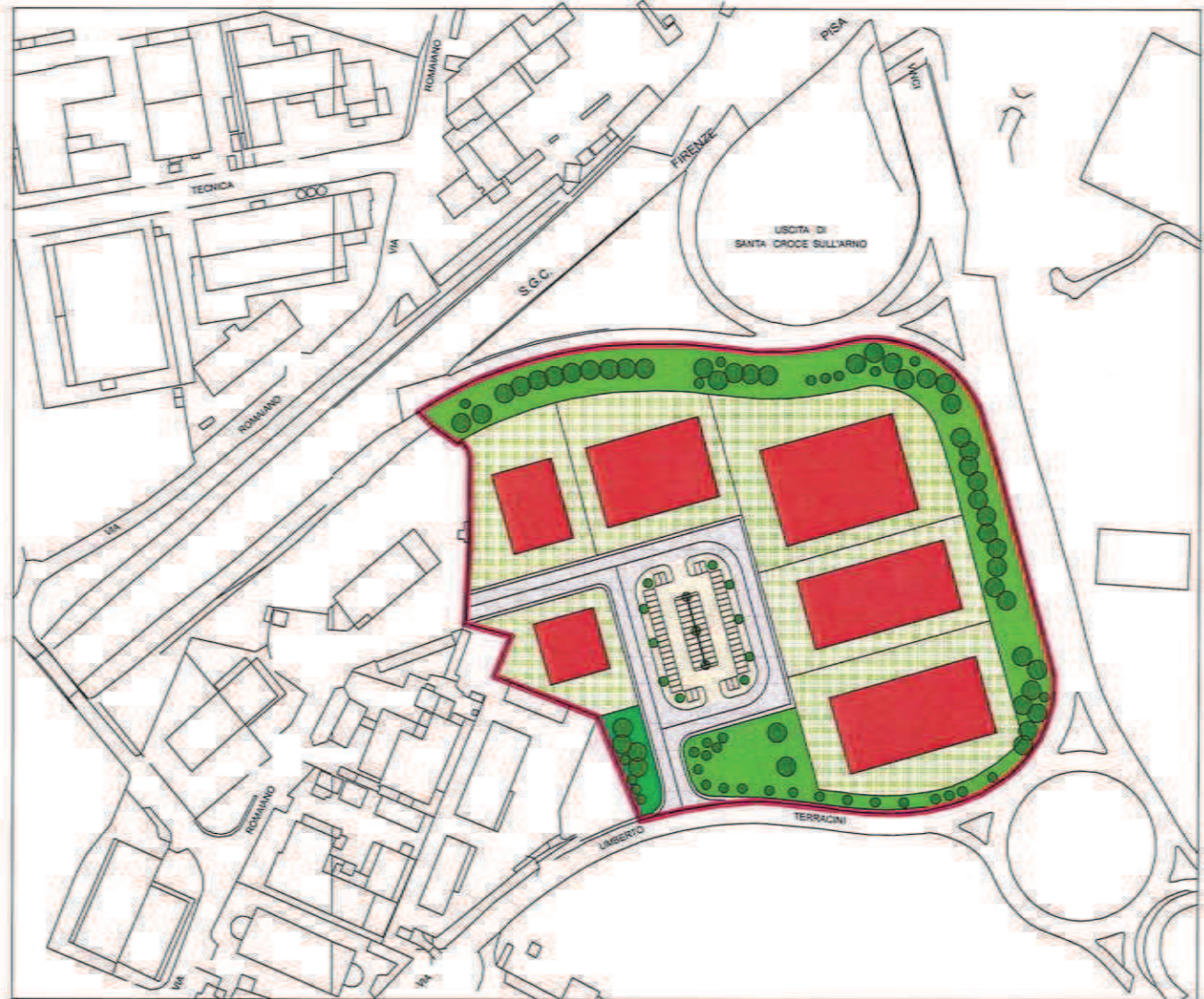
Mantenimento della viabilità minore esistente da destinare a percorsi pubblici pedonali e ciclabili [stradello a margine di via San Lazzaro; due stradelli paralleli in direzione sommità del paese; collegamento con via Nazionale].

PRESCRIZIONI

Parcheggio pubblico in prossimità della chiesa.
Accesso carrabile all'insediamento esclusivamente dalla parte alta del paese.
Disposizione dei nuovi edifici secondo la conformazione morfologica del terreno.
Tipologia ad edifici isolati mono-plurifamiliari.
Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.



DESCRIZIONE

Area di completamento del margine est dell'insediamento industriale "Egola Nord", a giacitura orizzontale in adiacenza allo svincolo della Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno. Il tessuto edilizio circostante è costituito da fabbricati artigianali e industriali a uno o due piani fuori terra.

FINALITA'

La trasformazione dell'area è finalizzata a reperire e individuare nuove aree per insediamenti produttivi. Tali aree dovranno integrarsi con il tessuto industriale e con la viabilità esistente, con una adeguata dotazione di standard a verde e parcheggio. Necessaria la mitigazione visiva rispetto alle principali direttrici di comunicazione stradale.

DIMENSIONAMENTO

- Superficie territoriale = 42.300 mq.
- Sul = 13.000 mq.
- Superficie coperta = 10.000 mq.
- Altezza = 10,00 m.
- Distanza dai confini = 5,00 m.
- Distanza da strade = 5,00 m.
- Distanza da pareti finestrate = 10,00 m.
- Parcheggi privati = 1 mq/10mc.

STANDARD URBANISTICI

- Parcheggi pubblici = 2.500 mq.
- Verde pubblico = 8.370 mq.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di lottizzazione privata.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2-3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Creazione di una fascia di verde pubblico con alberature, non necessariamente in filare, ad alto fusto e di altezza non inferiore a metri 5, con funzione di schermatura visiva lungo i fronti stradali principali. Accesso carrabile all'insediamento esclusivamente lungo via Terracini e integrazione della nuova viabilità di progetto con la rete viaria locale esistente.

PRESCRIZIONI

Parcheggio pubblico nell'area centrale del comparto.

Destinazione delle scarpate di pertinenza stradale ad area di salvaguardia e tutela ambientale.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

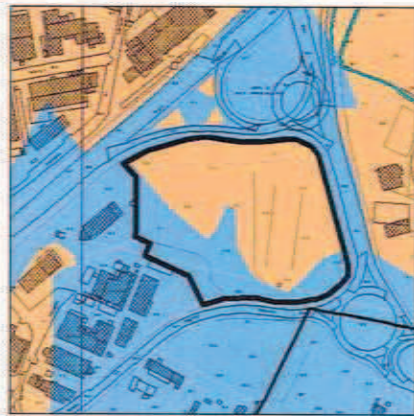
Sistema Acqua: Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Sistema Energia: approvvigionamento energetico da attuare almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati.

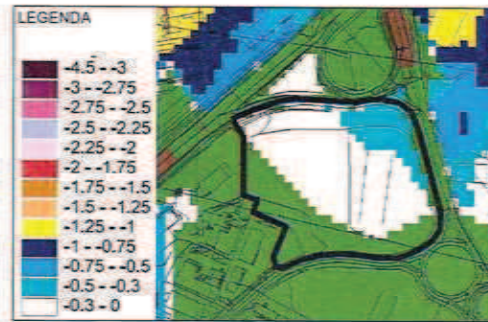
INDIRIZZI

Disposizione e suddivisione dei lotti.

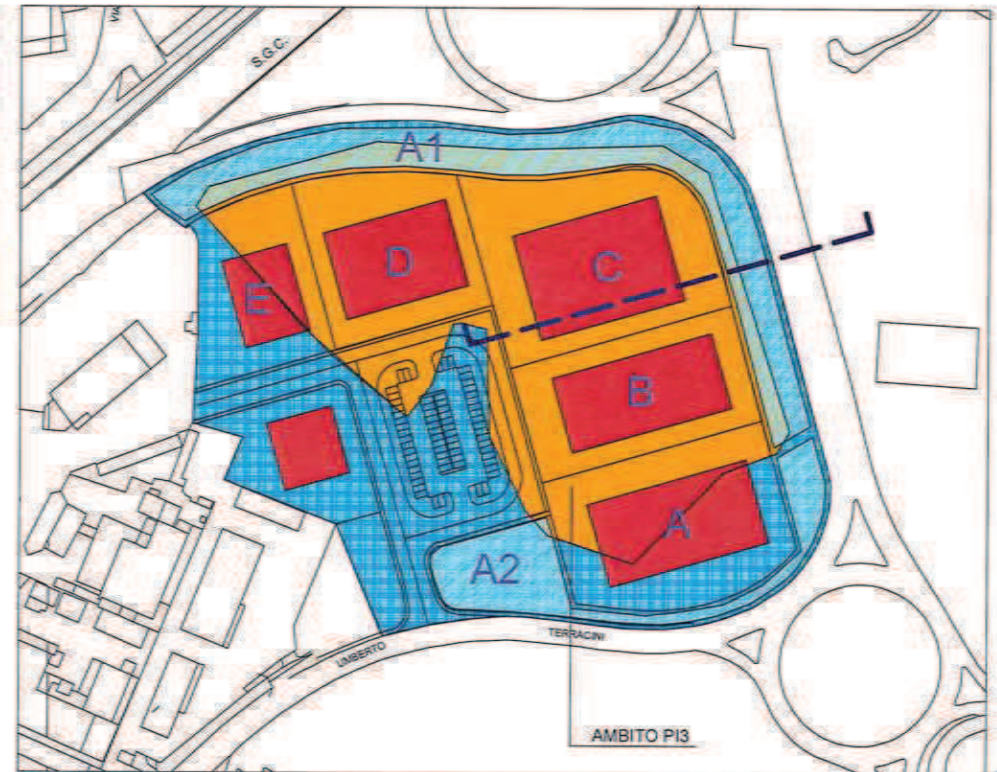
Opere di messa in sicurezza idraulica delle aree poste in ambito PI3 per Tr=200



CARTA DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA



CARTA DEI BATTENTI IDRAULICI DELL'ARNO



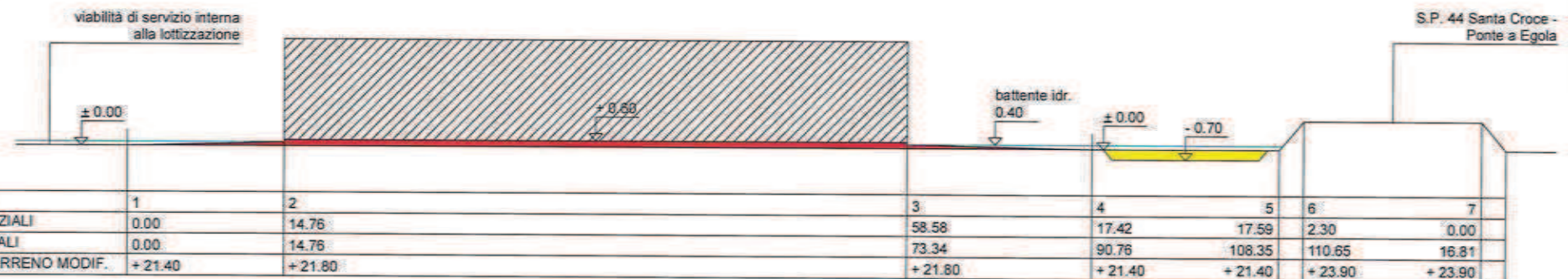
Superficie lotti edificabili in ambito PI3 di cui:
 Superficie coperta fabbricati
 Superficie resedi
 Battente idraulico medio Tr=200
 Quota messa in sicurezza idraulica edifici Tr=200

17.860 mq.
 8.440 mq.
 9.420 mq.
 0.40 m.
 0.60 m.

VOLUMI SOTTRATTI ALL'ESONDAZIONE			
Lotto	Superficie (mq)	Battente (m)	Volume (mc)
Edifici	8.840	0.40	3.536
Resedi	9.420	*0.20	1.884
sommano			5.420

VASCA DI COMPENSO			
Area	Superficie (mq)	Scavo medio (m)	Volume (mc)
A1	5.290	0.70	3.703
A2	2.470	0.70	1.729
			5.432

*(0.00 + 0.40) /2





DESCRIZIONE

Area marginale di San Donato posta lungo la direttrice stradale di attraversamento dell'abitato e prossima alla Superstrada FI-PI-LI svincolo Santa Croce.

FINALITA'

Completamento dell'insediamento urbano prevalentemente residenziale a bassa densità con funzioni commerciali, direzionali e di servizio di cui l'abitato risulta carente.

Previsione di spazio pubblico di aggregazione sociale (piazza pavimentata), ampliamento dell'area scolastica e prolungamento della pista ciclabile di via del Pratuccio lungo l'asse di via L. Da Vinci con attraversamento dello stesso e proseguimento in via di Romaiano.

DIMENSIONAMENTO	ambito A	ambito B	Totale
St =	6.320 mq.	26.780 mq.	33.100 mq.
Sf =	5.540 mq.	10.600 mq.	10.600 mq.
Sul =	450 mq.	3.000 mq.	3.450 mq.
H.max =	8,00 m.	8,00 m.	8,00 m.
Dc =	*5,00 m.	*5,00 m.	*5,00 m.
Ds =	5,00 m.	5,00 m.	5,00 m.
De =	10,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Ppr =	***1mq/10mc	***1mq/10mc	***1mq/10mc
STANDARD URBANISTICI	P 1.800 mq*** V 300 mq***	P 5.100 mq*** V 6.900 mq***	P 6.900 mq*** V 7.300 mq***

N.B. * 0,00 m. per edificio sulla piazza pubblica

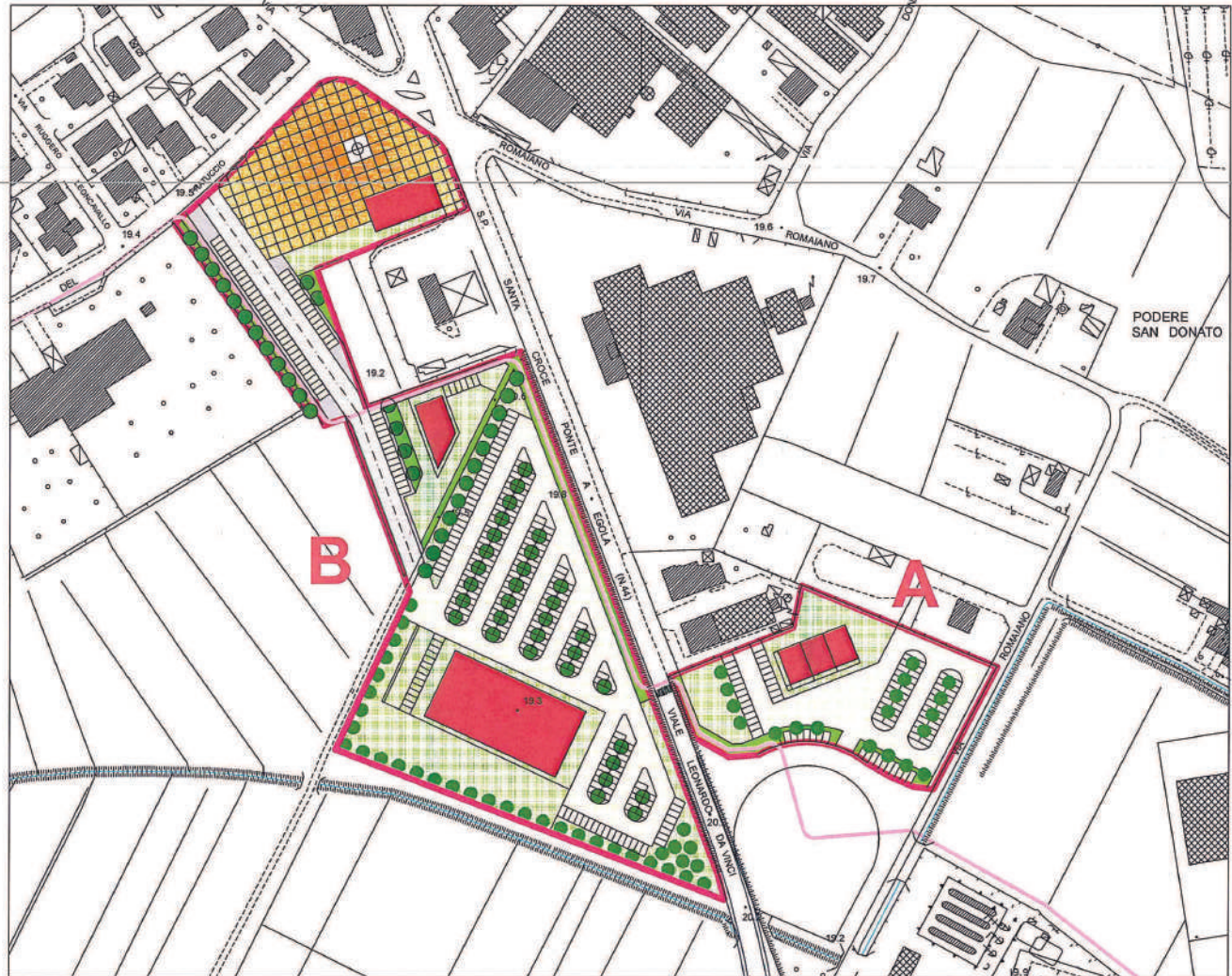
** applicazione dprg 64/R/2013 per destinazioni commerciali-direz.

*** pubblici e di uso pubblico

Destinazioni **Ambito A:** Commerciale per pubblici esercizi somministrazione alimenti e bevande
Ambito B: Commerciale per vendita al dettaglio (media struttura di vendita e pubblici esercizi per somministrazione alimenti e bevande), direzionale e di servizio (palestra, uffici, sedi amministrative)

STRUMENTO ATTUATIVO

Intervento suddivisibile in due stralci funzionali: ambito A permesso di costruire convenzionato o PUC, ambito B piano di lottizzazione convenzionata.



Il piano attuativo non può essere approvato e tutti in nuovo edifici previsti non possono essere realizzati prima della sottoscrizione del Protocollo di gestione della cassa di espansione di Roffia e della verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa stessa sulla classificazione di pericolosità idraulica del territorio.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	2	2
IDRAULICA	3	2
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Piazza pubblica pavimentata e attrezzata.

PRESCRIZIONI

Verifica da parte degli enti competenti degli effetti della cassa di espansione di Roffia sulla classificazione di pericolosità idraulica delle aree di intervento e sulla eventuale necessità di eventuali opere di messa in sicurezza locali.

Verifica rispondenza all'art. 2 della l.r. 21/2012.

Rispetto dell'orientamento del reticolo idraulico del terreno e della viabilità poderali esistente.

Interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica delle opere e previsione di casse di compenso per il non aggravio della pericolosità al contorno.

Viabilità di servizio in derivazione da via del Pratuccio.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

Previsione di pista ciclabile in continuità con il tratto esistente.

INDIRIZZI

Dimensione dei lotti.



DESCRIZIONE

Ambito di margine sul retro di insediamenti produttivi ed in prossimità dell'accesso urbano dalla S.G.C. FI-PI-LI, caratterizzato dalla presenza di spazi aperti non edificati lungo la viabilità di circonvallazione nord dell'abitato e connotato da un rilevante degrado ambientale, utile occasione per interventi di trasformazione e recupero urbano.

FINALITA'

Mediante intervento assimilabile alla rigenerazione urbana riferita alle vecchie aree produttive prevalentemente conciarie presenti nel centro urbano (classificate aree di riqualificazione e connotate da situazione di grave degrado urbanistico e socio-economico) e utilizzando lo strumento della perequazione urbanistica, realizzare un'area attrezzata specializzata, facilmente accessibile e con ampie dotazioni di parcheggio e verde, conferendole il ruolo di nuova centralità urbana.

Riprogettare il margine urbano e il rapporto con la strada attraverso interventi di riqualificazione paesaggistica, garantendo la permeabilità tra spazio urbano e spazi aperti con varchi, connessioni visuali, percorsi pedonali e ciclabili.

Ridefinire compiutamente il fronte rivolto all'ingresso dell'abitato dalla viabilità regionale mediante l'utilizzo di linguaggi qualificati dell'architettura contemporanea, con l'obiettivo di connotare l'area quale "porta di accesso" al paese.

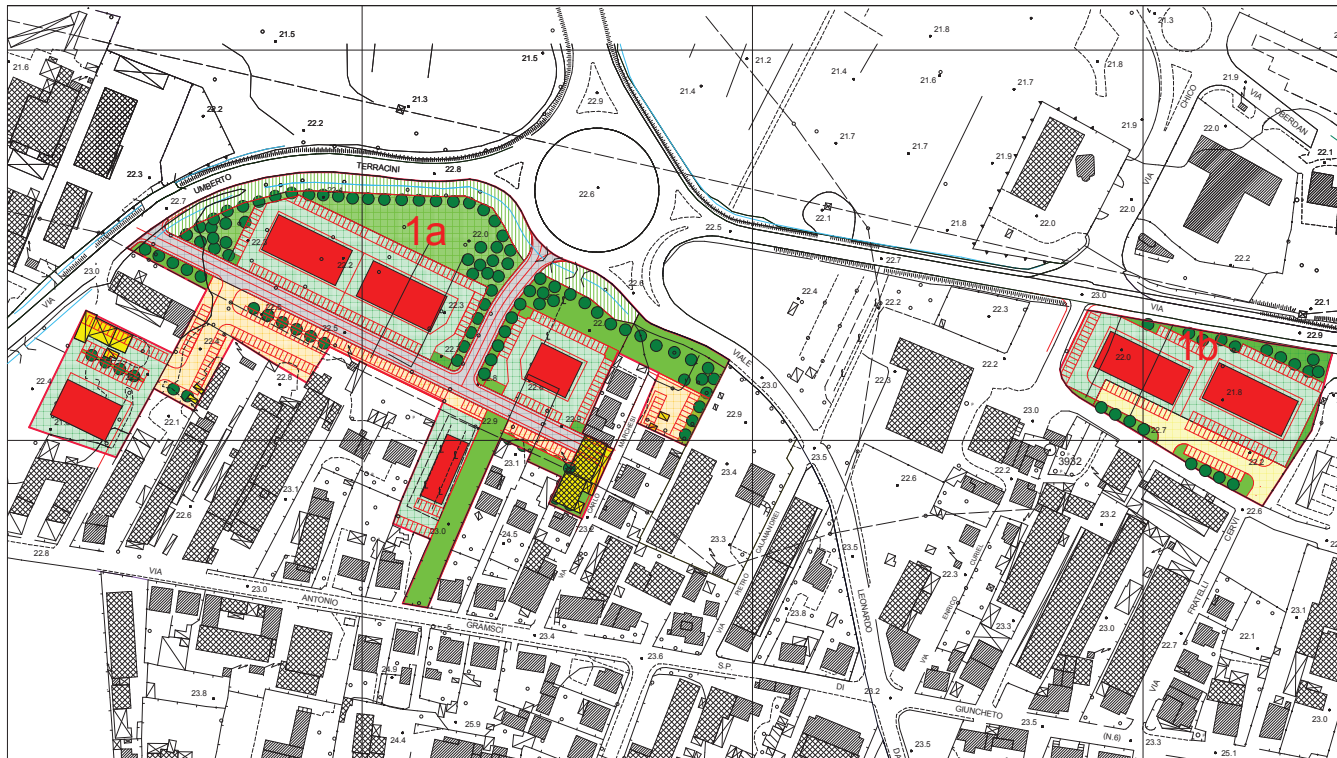
DIMENSIONAMENTO

Parametro	Ambito 1a	Ambito 1b	Totale
St	31.200 mq	8.085 mq	39.285 mq
Sf	12.785 mq	6.110 mq	18.895 mq
Rc	25%	30%	25-30%
H.max	12,00 m	12,00 m	12,00 m
Sul	11.500 mq	4.280 mq	15.780 mq
Dc	6,00 m	6,00 m	6,00 m
Ds	7,50 m	7,50 m	7,50 m
De	10,00 m	10,00 m	10,00 m
Pp	1mq/10mc	1mq/10mc	1mq/10mc
P comm.le	rif. REC o dPGR 64/R/2013		

STRUMENTO ATTUATIVO

Programma complesso di riqualificazione insediativa o altro idoneo piano attuativo comunque denominato.

Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali



STANDARD URBANISTICI

Parametro	Ambito 1a	Ambito 1b	Totale
Vp	7.780 mq	0 mq	7.780 mq
P	4.325 mq	1.975 mq	6.300 mq

DESTINAZIONI D'USO

- Direzionale e di servizio
- Commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita, negozi di vicinato, pubblici esercizi)
- Servizi di interesse pubblico

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Consistenza delle aree di intervento.

PRESCRIZIONI

L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio dei titoli abilitativi è condizionato all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree edificate, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

Mantenere l'ortogonalità della maglia insediativa locale.

Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento, funzionali, visive e paesaggistiche.

Ridisegnare i margini prevedendo varchi, connessioni e visuali verso le aree urbane.

Dotare l'area di servizi e attrezzature di interesse pubblico a scala urbana.

Utilizzare nella progettazione linguaggi architettonici contemporanei al fine di conferire caratterizzazione e identità agli ambiti di intervento..

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Sistema Acqua: certificazione dei gestori della rete acquedottistica, fognaria e depurativa della capacità di fare fronte alle esigenze indotte dall'intervento. Previsione di forme di recupero delle acque piovane per usi non potabili.

Sistema Energia: l'approvvigionamento energetico dovrà essere attuato almeno in parte mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili. In particolare per i nuovi edifici privati, la dotazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili a servizio di impianti di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria deve essere di almeno il 50% del fabbisogno, da ricavare in copertura degli edifici stessi e/o con sistemi integrati copertura/facciata.

INDIRIZZI

Numero e suddivisione dei lotti.



DESCRIZIONE

Ambito centrale dell'abitato di Ponte a Egola compreso tra via Diaz e via Gramsci e connotato dalla presenza di ampi spazi liberi solo in parte coltivati ad orto e di alcuni edifici produttivi e di deposito di scarso valore architettonico, in parte diruti (conceria), di cui solo la ex tabaccaia presenta un notevole valore tipologico e testimoniale meritevole di recupero e valorizzazione.

L'area è disciplinata da un piano attuativo convenzionato di prossima scadenza.

FINALITA'

L'intervento si propone di realizzare un nuovo spazio urbano mediante la rigenerazione di edifici produttivi dismessi e la valorizzazione della ex tabaccaia da recuperare, la formazione di un sistema integrato di piazze, percorsi pedonali, aree verdi e parcheggi, che riordini e completi un ambito centrale in completo abbandono e degrado, formando un polo residenziale, commerciale, direzionale e di servizi pubblici che qualifichino l'intero centro urbano.

DIMENSIONAMENTO

Parametro

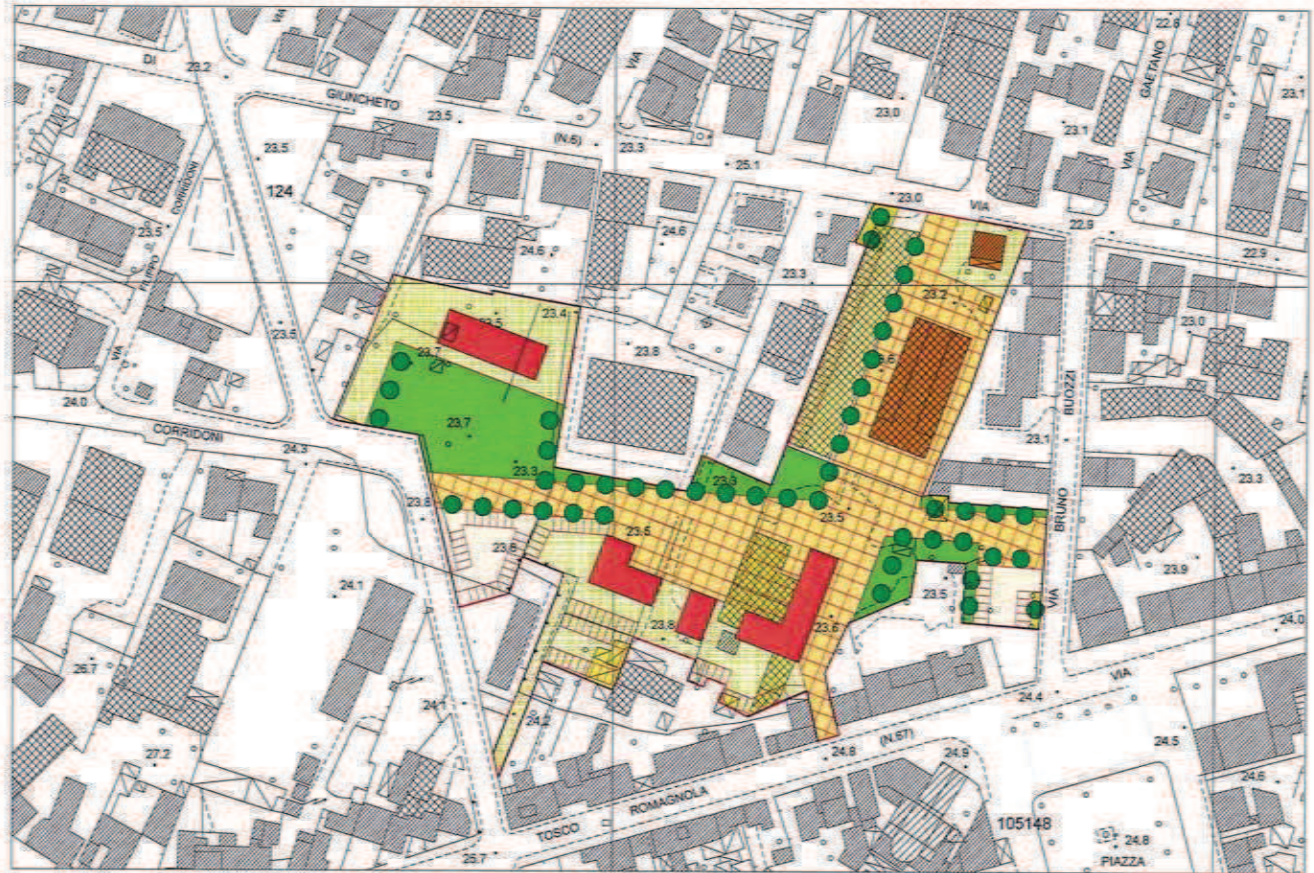
St	24.205 mq.	edifici da demolire = colore giallo
Sf	6.900 mq.	Sc esistente da mantenere = 980 mq
Pf	2.600 mq.	Sc aggiuntiva = 1.370 mq.
V	11.200 mq.	
Sul	4.500 mq.	
Hmax	10,00 m.	
Ppr	1mq/10mc.	

DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale	3.000 mq.
- Direzionale e di servizio	400 mq.
- Commerciale al dettaglio (medie strutture di vendita, negozi di vicinato, pubblici esercizi)	1.100 mq.

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di recupero o altro idoneo piano attuativo comunque denominato.
Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

INDIRIZZI

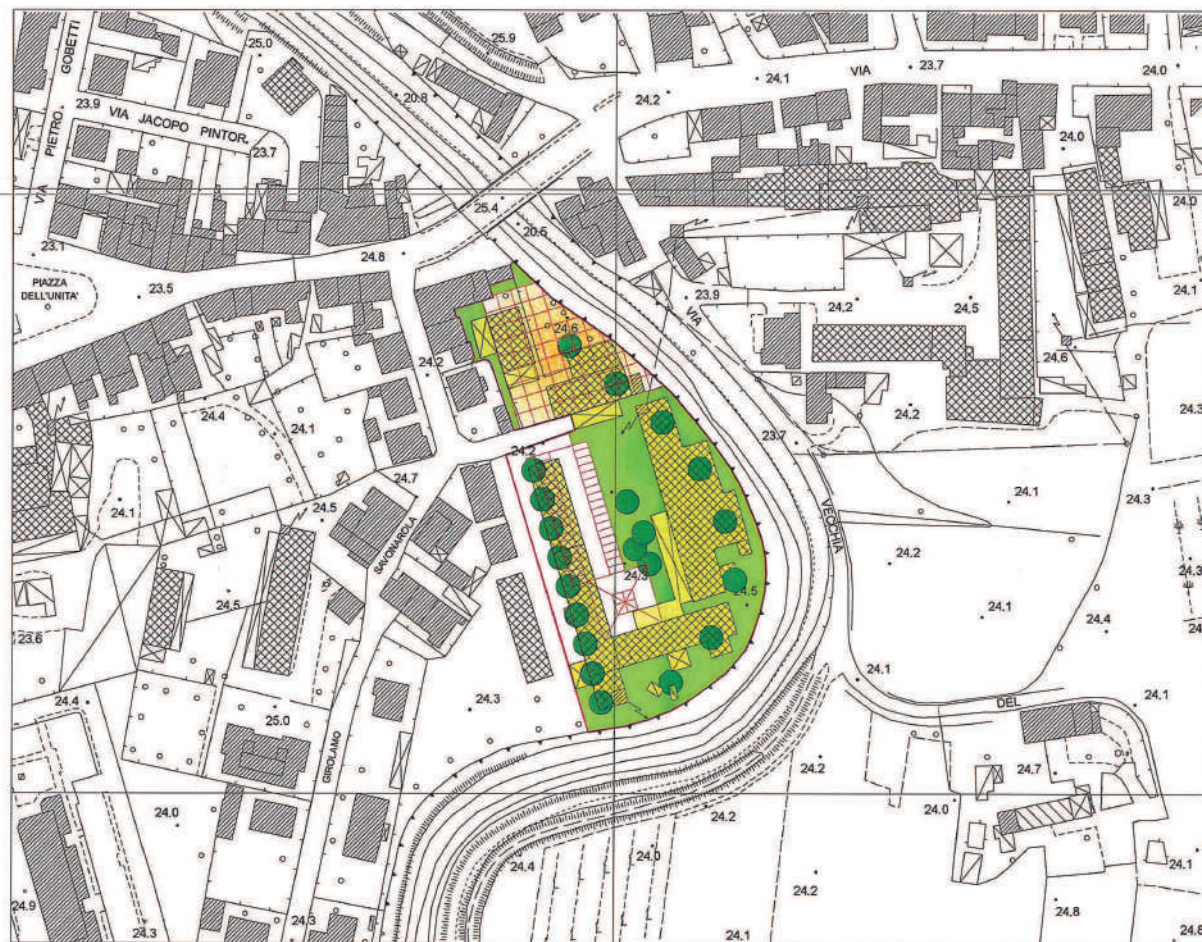
Forma e dimensione dei lotti.

INVARIANTI

Assetto urbanistico aperto.

PRESCRIZIONI

Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento, funzionali e visive.
Prevedere collegamenti pedonali con le viabilità pubbliche al contorno, in particolare con via Diaz.
Dotare l'area di servizi e attrezzature di interesse pubblico a scala urbana.
Utilizzare nella progettazione linguaggi architettonici contemporanei al fine di conferire caratterizzazione e identità agli ambiti di intervento.
L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi è condizionato all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità idraulica a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.



DESCRIZIONE

Ambito produttivo dismesso di notevoli dimensioni posto sulla riva sinistra dell'Egola in prossimità del ponte, caratterizzato da tipologia insediativa a corte intorno ad un ampio spazio pavimentato a comune, con assenza di rapporti funzionali e visivi con il torrente.

FINALITA'

L'intervento si propone di liberare l'area dai volumi esistenti e, previa bonifica, destinarla a porzione del parco urbano dell'Egola.

Il recupero della Sul esistente e legittima è previsto mediante meccanismo della perequazione urbanistica con la ricostruzione nell'area di riqualificazione RQ1 - La nuova facciata secondo i criteri indicati nella relativa scheda di assetto e nelle norme di attuazione. Sono comunque consentiti interventi di riconversione funzionale di immobili esistenti a magazzino e/o locali accessori, non destinati alla lavorazione delle pelli.

DIMENSIONAMENTO

Parametro

St	8.480 mq.
P	1.210 mq.
V	6.790 mq.
Sul	0.00 mq. (salvo recupero consentito di edifici esistenti)

adeguamento viabilità = 480 mq.

edifici da demolire = colore giallo (salvo recupero consentito di edifici esistenti)

DESTINAZIONI D'USO

Porzione di parco urbano dell'Egola.

Per gli interventi consentiti di recupero edilizio sono ammesse funzioni commerciali per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, piccole attività artigianali di servizi alle persone.

STRUMENTO ATTUATIVO

Programma complesso di riqualificazione insediativa o altro idoneo piano attuativo comunque denominato.

Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.

Intervento diretto mediante CILA o SCIA per il recupero edilizio e la riconversione funzionale di immobili esistenti ad uso magazzino e/o locali accessori, non destinati alla lavorazione delle pelli.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Destinazione prevalente a parco urbano.

PRESCRIZIONI

Demolizione dell'insediamento produttivo esistente, salvo possibilità di recupero di immobili ad uso magazzino da riconvertire a funzioni commerciali e piccolo artigianato di servizio alle persone, e caratterizzazione del sito ai fini dell'eventuale bonifica ambientale.

Creazione di relazioni visuali con il torrente Egola e le sue sponde arginate, recuperandone e valorizzandone il rapporto con l'abitato.

Realizzazione di spazio aperto a parco pubblico con funzioni ricreative e valenza paesaggistica, da collegare con altre aree pubbliche lungo il torrente a formare il parco urbano dell'Egola.

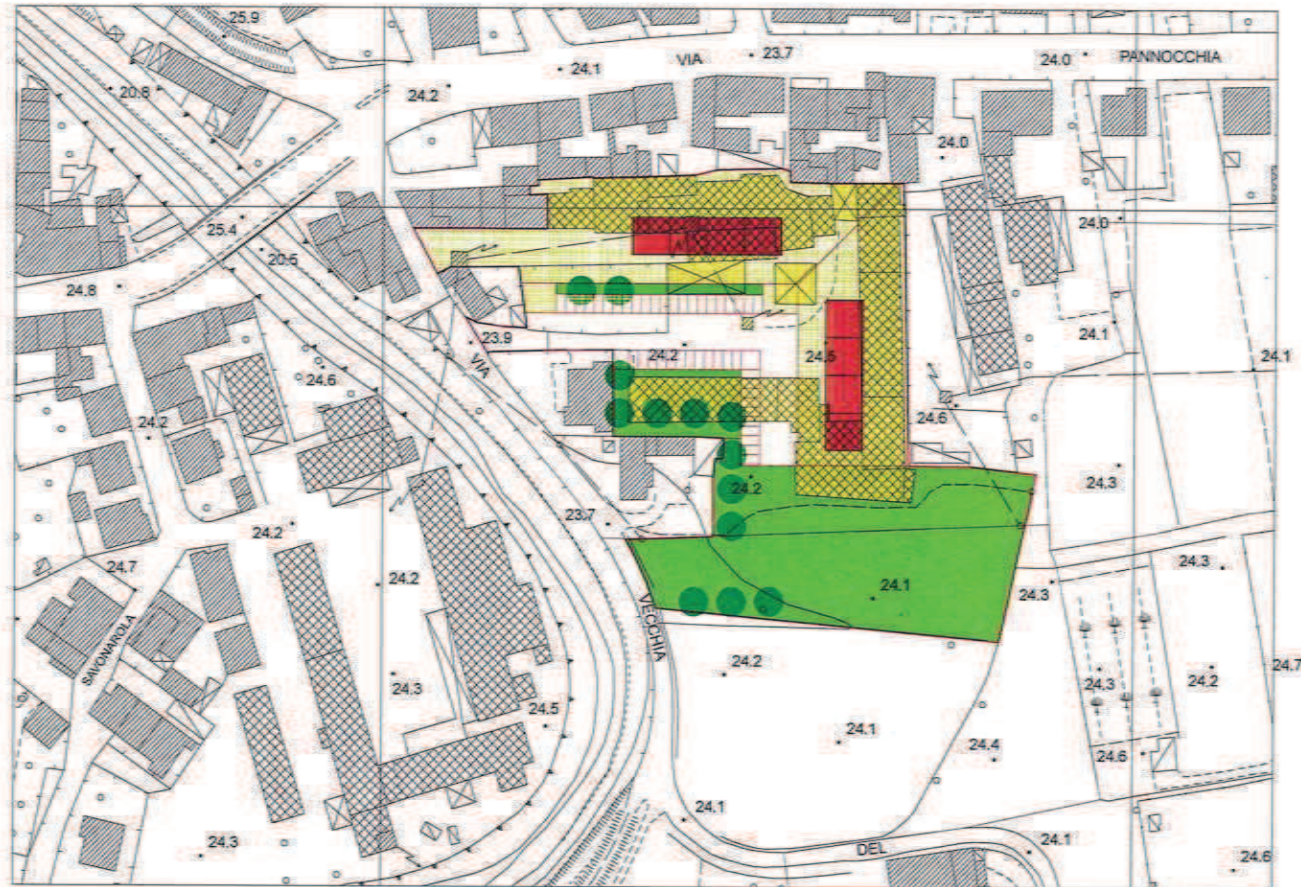
Dotazione di uno spazio a parcheggio pubblico.

L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione delle opere o l'approvazione di progetti qualora di iniziativa comunale, è condizionato all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità idraulica a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

INDIRIZZI

Forma e dimensione delle aree pavimentate e del parcheggio pubblico.



DESCRIZIONE

Ambito produttivo dismesso posto alla destra dell'Egola in prossimità del ponte, di ampie dimensioni e privo di edifici di valore architettonico.

FINALITÀ

L'intervento si propone di realizzare un nuovo spazio urbano mediante la rigenerazione di edifici produttivi dismessi con un intervento di ristrutturazione urbanistica in modo da formare una corte residenziale con spazi comuni a verde, aperta verso l'Egola.

La Sul esistente legittima eccedente l'intervento previsto è ricollocabile nell'area di riqualificazione RQ.1 - La nuova facciata secondo i criteri indicati nella relativa scheda di assetto e nelle norme di attuazione.

DIMENSIONAMENTO

Parametro

St	10.840 mq.
Sf	4.625 mq.
P	1.700 mq.
V	1.700 mq.
Sul	2.500 mq.
Hmax	10,00 m.
Ppr	1mq/10mc.

edifici da demolire = colore giallo

DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale	2.200 mq.
- Direzionale e di servizio	300 mq.

STRUMENTO ATTUATIVO

Programma complesso di riqualificazione insediativa, piano di recupero o altro idoneo piano attuativo comunque denominato.

Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.

	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Assetto urbanistico aperto.

PRESCRIZIONI

Demolizione degli edifici esistenti e, previa caratterizzazione del sito ai fini dell'eventuale bonifica ambientale, ricostruzione di un nuovo insediamento abitativo con disposizione a corte intorno a spazi a verde.

Creazione di relazioni visive con il torrente Egola recuperandone e valorizzandone il rapporto con l'abitato.

Realizzazione di spazio aperto a parco pubblico con funzioni ricreative e valenza paesaggistica, da collegare con altre aree pubbliche lungo il torrente a formare il parco urbano dell'Egola.

Dotazione di uno spazio a parcheggio pubblico.

L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio dei titoli abilitativi è condizionato all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità idraulica a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

INDIRIZZI

Forma e dimensione dei lotti.



DESCRIZIONE

Area di riqualificazione dell'insediamento produttivo ex ICLA Materie Plastiche localizzata sul margine sud dell'abitato di Ponte a Egola e sede di attività a rischio di incidente rilevante ex d.lgs. 334/1999, caratterizzata da assenza di relazioni con il contesto urbano nella quale è inserita.

FINALITA'

Dismissione dell'attività a rischio di incidente rilevante e intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione degli edifici esistenti, bonifica ambientale dell'area e ricostruzione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale e servizi privati con utilizzo di linguaggio architettonico contemporaneo.

DIMENSIONAMENTO

Parametro

St 26.340 mq
 Sf 15.790 mq
 Rc 35%
 Uf 0,65 mq/mq
 Sul 10.260 mq
 H.max 12,00 m
 Dc 5,00 m
 Ds 5,00 m
 De 10,00 m
 Pp 1mq/10mc
 P comm.le rif. dpr 64/R/2013

STANDARD URBANISTICI

Parametro

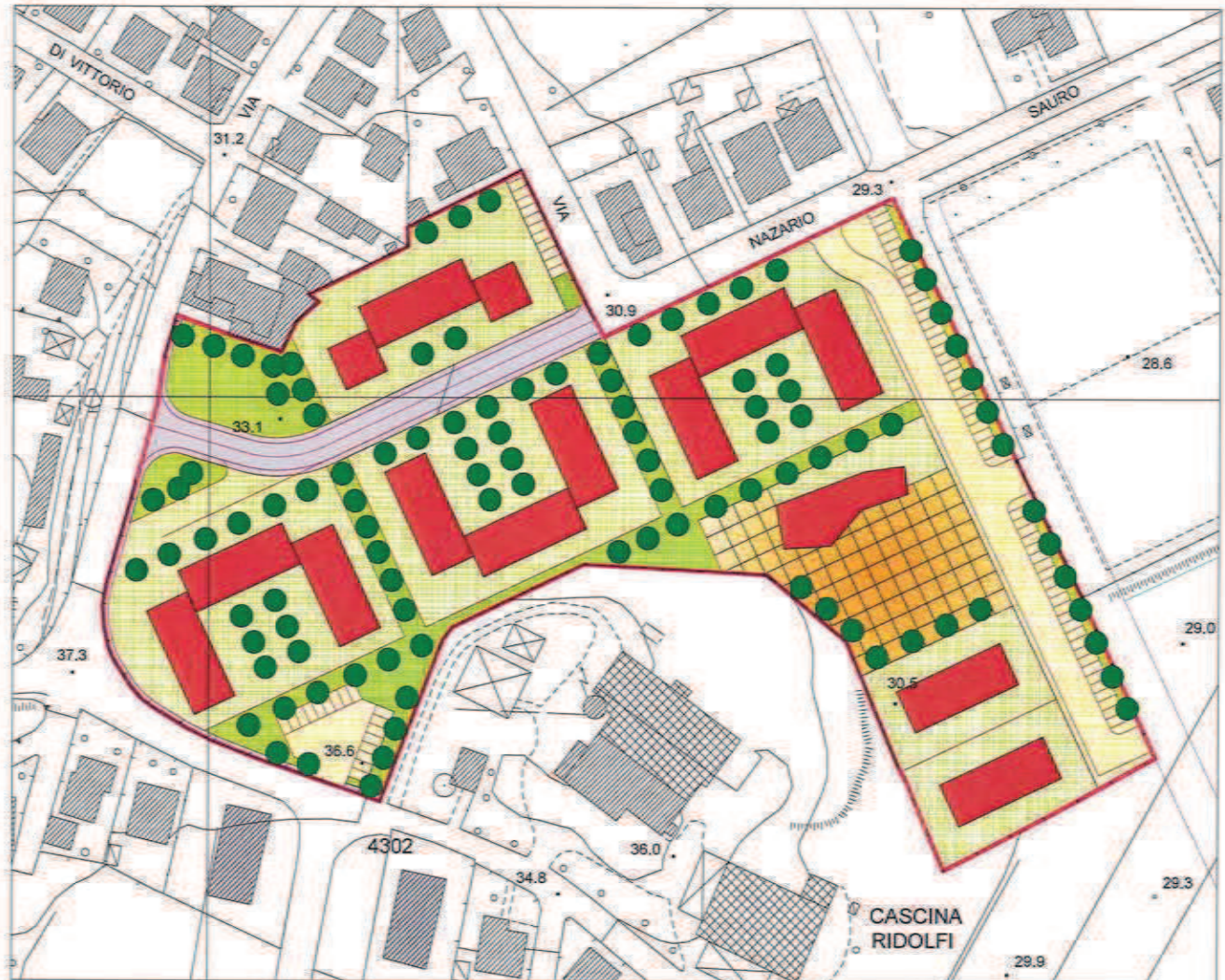
Vp 5.520 mq
 P 3.450 mq
 Totale 8.970 mq

DESTINAZIONI D'USO

- Residenziale
- Direzionale e di servizio
- Commerciale al dettaglio (negozi vicinato, medie strutture vendita, pubblici esercizi) max 550 mq

STRUMENTO ATTUATIVO

Piano di recupero convenzionato.
 Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2-3	3
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Dismissione dell'attività a rischio incidente rilevante ex d.lgs. 334/1999 e bonifica ambientale del sito.

PRESCRIZIONI

In fase attuativa deve essere verificata la coerenza con il progetto della cassa di espansione del Torrente Egola.

L'approvazione del piano attuativo e il successivo rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi è condizionato all'abbassamento della classe di pericolosità a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

Caratterizzazione ambientale dell'area ai fini della eventuale bonifica del sito.
 Caratteristiche geometriche viabilità (d.m. 5.11.2001): Cat. F - Locali ambito urbano.
 Mantenere l'ortogonalità della maglia insediativa locale.

Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento, funzionali, visive e paesaggistiche.
 Ridisegnare i margini prevedendo varchi, connessioni e visuali verso il territorio aperto.
 Disimpermeabilizzare il suolo con ampie previsioni di spazi aperti.

Dotare l'area di servizi e attrezzature a scala di quartiere. Prevedere una piazza pedonale pubblica con edificio specialistico per attività commerciale e pubblici esercizi.

INDIRIZZI

Numero e suddivisione dei lotti.



DESCRIZIONE

Porzione nord del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola".

Area centrale dell'abitato, destinata interamente a spazi pubblici (viabilità, parcheggi e verde attrezzato).

Il contesto è caratterizzato da residenza e da una pluralità di servizi pubblici e di interesse pubblico.

FINALITÀ

Riqualificazione degli spazi pubblici sui due assi ortogonali di via Curtatone e Montanara e via XXV Aprile, da razionalizzare e organizzare a sistema per caratterizzare la scena urbana, consentire spostamenti pedonali e ciclabili al fine di migliorare l'accesso e l'uso delle attrezzature pubbliche esistenti e di previsione, valorizzare il collegamento con il parco dell'Egola.

Qualificazione di piazza Guido Rossa attualmente senza una adeguata identità.

Miglioramento funzionale dell'intersezione stradale tra via Curtatone e Montanara, via 1° Maggio e via Labriola.

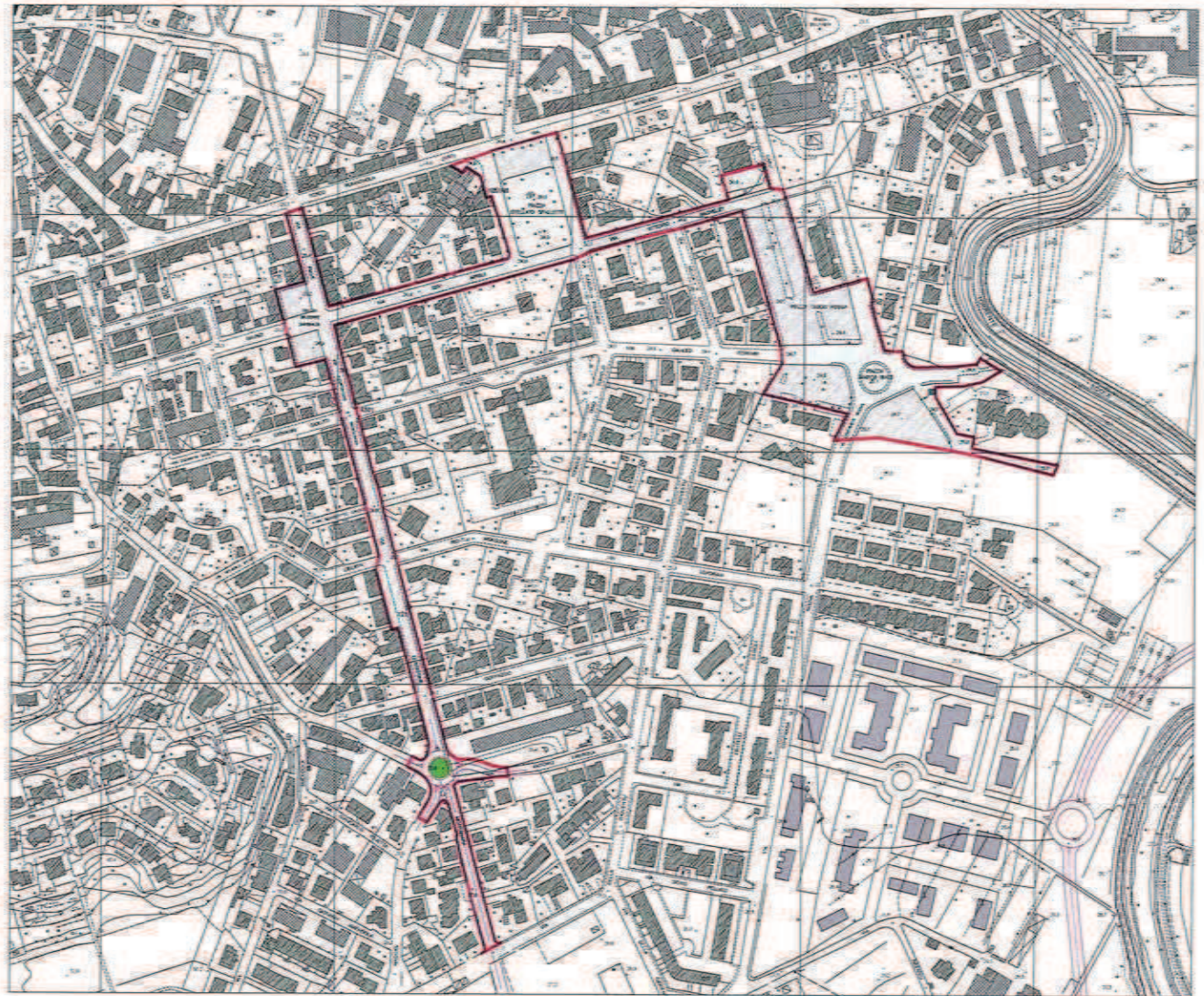
DIMENSIONAMENTO

Superficie territoriale = 43.370 mq.

STRUMENTO ATTUATIVO

Progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 163/2006.

Intervento suddivisibile in fase attuativa in stralci funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	2	2
SISMICA	2	2

Devono essere valutati gli aspetti di regimazione idraulica escludendo l'aumento dei picchi di piena nei collettori individuati per il recapito degli scarichi di progetto delle nuove aree, assicurando condizioni di invarianza idraulica.

Mantenimento e valorizzazione del collegamento con l'argine dell'Egola.

INDIRIZZI

Soluzione delle intersezioni stradali.

INVARIANTI

Viabilità esistenti e presenza di piazze.

PRESCRIZIONI

L'approvazione di progetti di nuove opere pubbliche è condizionata all'abbassamento dell'attuale classe di pericolosità a seguito della realizzazione del nuovo ponte sul Torrente Egola.

**DESCRIZIONE**

Porzione sud del Progetto Locale "LP1 Nuova Egola".
Area marginale dell'abitato, a giacitura pianeggiante e caratterizzata dalla presenza di ampi spazi liberi, prime propaggini delle aree agricole della Valdegola.
Il contesto prevalentemente residenziale (quartiere Peep ed edilizia a bassa densità), è segnato dalla massiccia presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante gestito dalla soc. M3 (ex ICLA).

FINALITA'

NUOVI spazi per attrezzature e servizi di interesse comune di progetto (ambito A).
Potenziamento delle attività sportive assistite legate prevalentemente al calcio, con previsione di nuovi spazi per attività agonistiche e di servizio (ambito B).
Realizzazione di ampi parcheggi pubblici a servizio delle attività sportive e ricreative. Fino alla realizzazione dei parcheggi pubblici e delle strade di nuova previsione le aree potranno essere utilizzate per giardini ed orti urbani con strutture precarie non saldamente ancorate al suolo.

Adeguamento della viabilità di accesso dalla Valdegola mediante prolungamento della direttrice stradale di via Curtatone e Montanara fino all'innesto con via 1° Maggio - via Maremmana.

Realizzazione di tratto della circoscrizione sud di Ponte a Egola.

Miglioramento funzionale dell'intersezione tra via 1° Maggio e via N. Sauro.

Realizzazione di cassa di espansione dell'Egola.

Gli interventi dovranno essere rivolti alla creazione di un ambito ad elevata qualità figurativa e funzionale per migliorare in modo significativo l'accesso dalla Valdegola, la dotazione di spazi a parcheggio a servizio della collettività e la creazione del margine urbano.

DIMENSIONAMENTO

Superficie territoriale = 104.030 mq.

Superficie comparto A = 7.180 mq.

Superficie comparto B = 38.000 mq.

Nel comparto A sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

R₀ = 35%

H max = 10,00 m

D₀ = 5,00 m

D_s = 5,00 m

D_f = 10,00 m

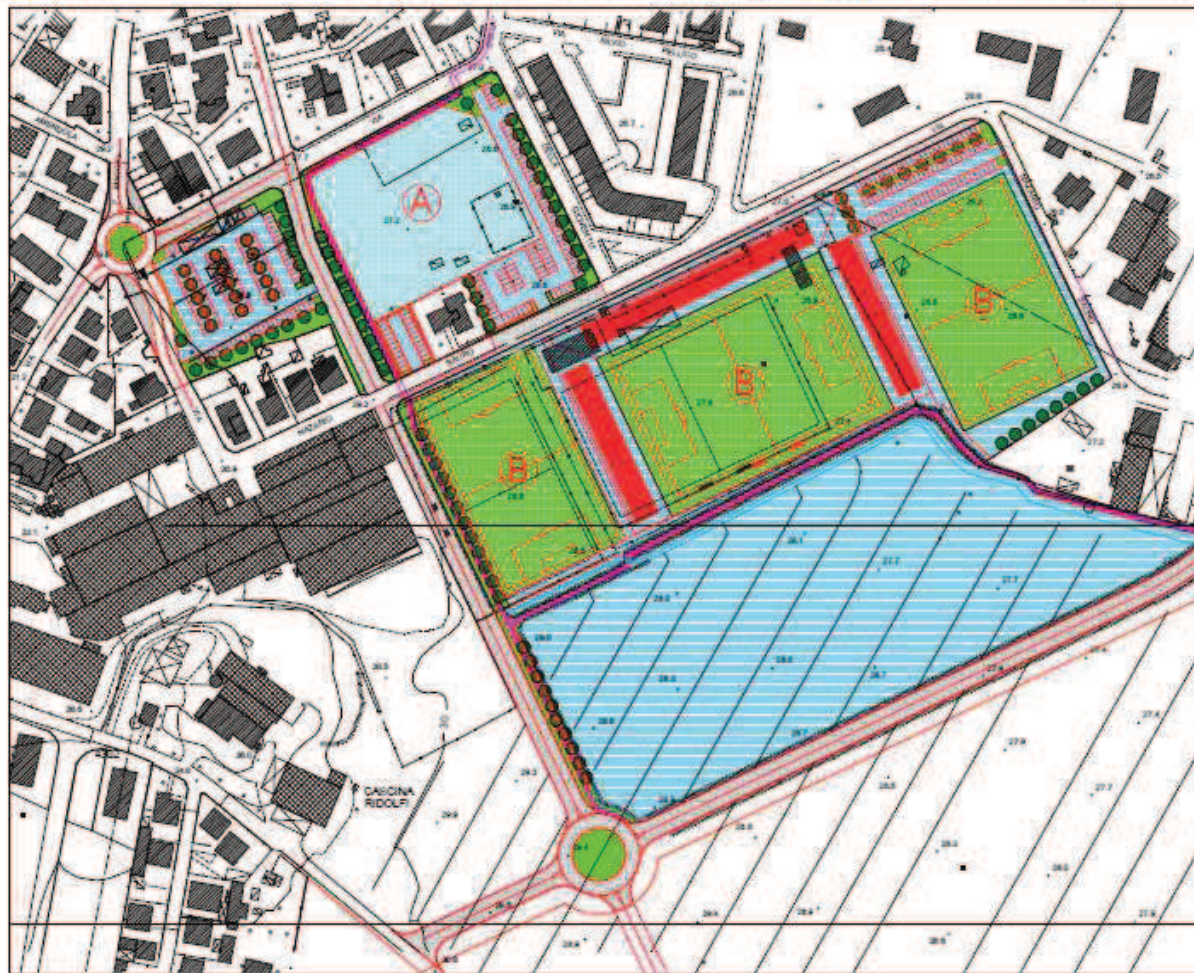
Ppr = 1 mq/10mq

STRUMENTO ATTUATIVO

Nell'ambito A è consentito l'intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito B e nelle restanti aree l'attuazione è soggetta a progetto di opera pubblica ai sensi del d.lgs. 50/2016.

Interventi suddivisibili in fase attuativa in strati funzionali.



	CLASSE DI PERICOLOSITA'	CLASSE DI FATTIBILITA'
GEOLOGICA	1	2
IDRAULICA	3	4'
SISMICA	2	2

INVARIANTI

Viabilità principale di valenza urbana (tratto di circoscrizione sud di Ponte a Egola e prolungamento di via Curtatone e Montanara).

Arginature e cassa di espansione del Torrente Egola.

PRESCRIZIONI

Caratteristiche geometriche viabilità interna (d.m. 5.11.2001): Categoria F - Locali ambito urbano.

Previsione di piste ciclabili.

Il tratto stradale della nuova circoscrizione di Ponte a Egola posto sul margine sud dell'abitato e che interessa la cassa di espansione sovrappassandone l'argine, deve essere realizzato a quota di sicurezza e in trasparenza idraulica. Qualora l'intervento di realizzazione dell'infrastruttura stradale diminuisca il volume caratterizzante la cassa di espansione, si deve provvedere al recupero dello stesso allo scopo di garantire la medesima efficienza della cassa.

Tutte le nuove costruzioni, fatta eccezione per i manufatti precari per gli orti urbani, devono essere previste all'esterno delle "aree di danno" indicate dallo strumento urbanistico in relazione alla presenza dello stabilimento a rischio incidente rilevante della ditta M3 ex ICLA.

PRESCRIZIONI AMBIENTALI

Le grandi aree a parcheggio pubblico devono essere pavimentate garantendo il drenaggio delle acque meteoriche e piantumate con idonee alberature disposte a fiare. Prescrizioni per la fattibilità idraulica indicate nella Relazione di fattibilità g.i.s.

INDIRIZZI

Disposizione e dimensioni delle attrezzature sportive.

Soluzione delle intersezioni stradali.