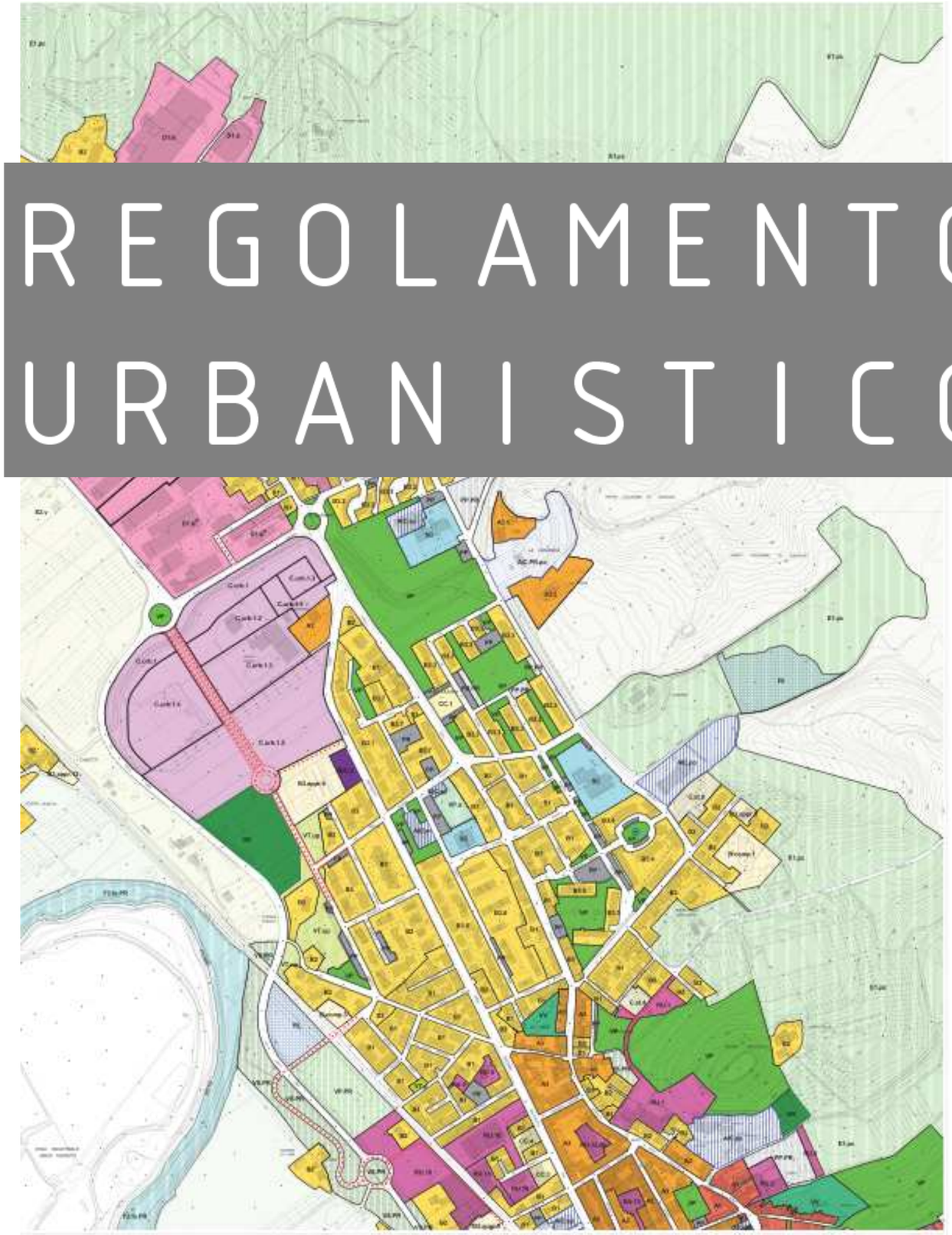
Allegato 1

COMUNE DI CERTALDO

******

SETTORE SERVIZI PER IL TERRITORIO



REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Variante n°1

regolamento urbanistico comunale

approvato definitivamente con delibera consiliare
n°105 del 20/12/2010

Oggetto:

Variante n°1/2012 al Regolamento Urbanistico Comunale, relativa all'area <C.URB.> della località *Podere Fondaccino* - Ambiti C.URB.1 - C.URB.1.2 - C.URB.1.3 - C.URB.1.4 - C.URB.1.5 - VR

dirigente del settore

Ing. Pier Giuseppe Spannocchi

redazione variante

Arch. Carlo Vanni

Geom. Mariarosa Cantini

Dott.ssa Silvia Santini

dicembre 2012

indice

REL

- Relazione illustrativa tecnico urbanistica

QC

- Quadro normativo di riferimento
- Quadro conoscitivo - Piano Strutturale

QC- R.U vigente

- Estratto planimetrico tav. <PR.3>
- Estratto della normativa
- Schede progetto
- Analisi dei vincoli presenti
- Schede della valutazione integrata

R.U variante

- Estratto planimetrico tav. <PR.3>
- Schede progetto

La presente proposta ha per oggetto la variazione di alcuni ambiti urbanistici denominati <C.URB.> della località Podere Fondaccino posti in prossimità degli impianti pubblici della piscina comunale “Fiammetta”.



In attuazione alla “*Variante al P.R.G. per l’attività d’impresa*” (di anticipazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico) la soc. UNICOOP e altri hanno presentato un piano di lottizzazione d’iniziativa privata, relativo alla sottozona <F2.1>, approvato in via definitiva con delibera consiliare n°27 del 25/03/2010.

Nell’ambito di detta procedura sono state condotte le necessarie verifiche disposte dal D.lgs. 152/2006 ed il piano non è stato assoggettato a V.A.S. .

A seguito della stipula della specifica convenzione tra i lottizzanti ed il Comune di Certaldo è stato dato corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area.

Il P.U.A. approvato prevede:

- La realizzazione di un nuovo edificio da destinare a grande distribuzione di vendita;
- La creazione di una nuova viabilità di collegamento dell’area commerciale con la rotatoria di via Toscana;
- La creazione di un parcheggio pubblico (sia in destra sia in sinistra) della viabilità sopra citata per una superficie di mq 3921,44.

I parametri dimensionali previsti per l’intervento sono i seguenti :

Superficie territoriale	mq 20.061,00
Superficie fondiaria del lotto	mq 9.888,30
Superficie coperta massima	mq 4.944,15
Altezza massima	ml 9,00
Superficie di vendita massima	Mq 3.000
Cessione complessiva aree pubbliche	mq 10.173,00

In data 20/12/2010 il Comune di Certaldo approva definitivamente il Regolamento Urbanistico comunale, con detto strumento si propone una complessiva riorganizzazione della zona sud/ovest dell’U.T.O.E. 13 del Piano Strutturale, restano sostanzialmente immutate le previsioni urbanistiche e le dimensioni dell’edificio previsto nella sottozona <F2.1> che con il R.U. viene denominata: Ambito <C.urb.1.5>- <CC.PR.>, mentre subisce una consistente variazione la dotazione delle aree destinate a standard pubblici.

L’intervento è regolato dagli articoli 90, 92 e 97 della normativa del RU e dalle indicazioni riportate dalla specifica scheda progetto la quale descrive i relativi parametri urbanistici di seguito indicati:

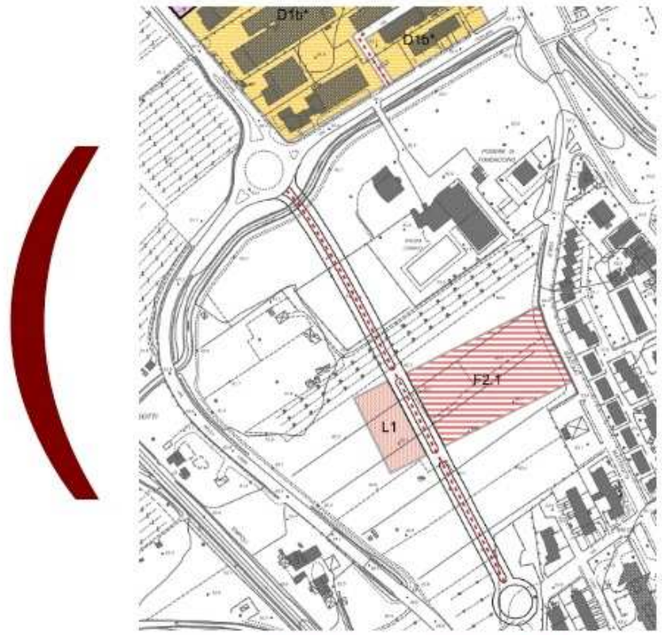
Superficie territoriale	MQ 40.454
Superficie fondiaria del lotto	mq 13.656
Superficie coperta massima	Mq 5.250
Altezza massima	ml 9.00
Superficie di vendita massima	Mq 3.000
Superficie Utile Lorda	mq 7000.00
Cessione complessiva aree pubbliche	mq 23.596,80

Dalla sovrapposizione planimetrica della soluzione progettuale prevista dal P.U.A., oggi in corso d’attuazione, con l’ambito individuato dagli elaborati del R.U., è possibile riscontrare che i *corridoi infrastutturali* destinati alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento dell’area commerciale con la rotatoria di via Toscana, rappresentati nei due vigenti *Atti di Governo del Territorio,* di fatto non coincidono (vedasi a tal riguardo gli estratti planimetrici riportati nella pagina seguente).

In data 09/08/2012 la soc. UNICOOP ha presentato una istanza al fine di addivenire all’approvazione di nuovo piano attuativo in conformità a quanto indicato dal vigente R.U., con la quale viene proposta una variazione agli elaborati del Regolamento in modo da conservare il tracciato viario in corso di attuazione .

Si propone pertanto una “fusione” delle due soluzioni urbanistiche, oggi contemporaneamente cogenti, detta modifica comporterà oltre alla revisione della cartografia del R.U. e della scheda progetto per l’ambito <C.URB.1.5>, anche il ridisegno degli ambiti che si attestano alla nuova strada di collegamento, in particolare per le seguenti aree <C.URB.1.2> - <C.URB.1.3> - <C.URB.1.4> – <VR>, meglio descritte nella documentazione costituente il presente fascicolo.

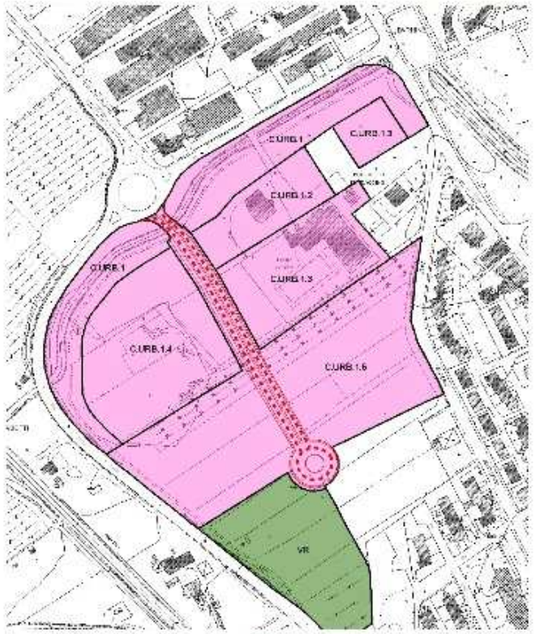
Ci preme inoltre specificare che con la presente proposta di variante al Regolamento Urbanistico non viene apportata alcuna variazione all’apparato normativo dello stesso



variante al P.R.G. per l'attività d'impresa



vigente Regolamento Urbanistico



Proposta di variante al Regolamento Urbanistico

Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 - "Norme per il governo del territorio"

Capo II
DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Art. 16 - Responsabile del procedimento
1. Il responsabile del procedimento disciplinato dal presente capo accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.
2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, il responsabile del procedimento verifica che lo strumento della pianificazione territoriale si formi in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all' articolo 9 , tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore , approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all' articolo 7 e, qualora riscontri tale coerenza, la certifica.(65)
3. Prima dell'adozione dell'atto, il responsabile del procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati, interessati. In particolare, provvede ad allegare agli atti da adottare un'apposita relazione sull'attività svolta ai sensi del comma 1, del comma 2 e del presente comma unitamente al rapporto del garante della comunicazione di cui all'articolo 19. (219)
4. Qualora emergano profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all' articolo 9, ovvero ad ulteriori atti di governo del territorio di cui all'articolo 10, il responsabile del procedimento provvede a darne tempestiva informazione agli organi dell'amministrazione competenti all'approvazione, anche ai fini dell'eventuale attivazione della procedura prevista dagli articoli 21 , 22 e 23 per la conclusione dell'accordo di pianificazione.
5. Il responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, l'accesso e la disponibilità degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all' articolo 9 , nonché degli atti di cui all' articolo 10 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 del presente articolo.

Art. 17 - Adozione e approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale
1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 17 bis, il soggetto istituzionalmente competente provvede all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale e comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti di cui all'articolo 7, comma 1, e trasmette ad essi i relativi atti. Entro e non oltre il termine di cui al comma 2, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato.
2. Il provvedimento adottato è depositato presso l'amministrazione competente per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT). Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune.
3. Per gli atti sottoposti a VAS si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 6, della l.r. 10/2010.
4. Decorsi i termini di cui ai commi 2 e 3, e fermi restando gli adempimenti previsti dall'articolo 26 della l.r. 10/2010 per gli atti sottoposti a VAS, l'amministrazione competente provvede all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale. Qualora sia stata attivata la procedura di cui agli articoli 21, 22 e 23, essa procede all'approvazione solo dopo la conclusione del relativo accordo di pianificazione.
5. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.
6. Lo strumento della pianificazione approvato è comunicato ai soggetti di cui all'articolo 7, comma 1, con i relativi atti, almeno quindici giorni prima della pubblicazione dei relativi avvisi sul BURT ed è reso accessibile a tutti anche in via telematica.
7. Gli avvisi relativi all'approvazione dello strumento della pianificazione territoriale, ai sensi del presente articolo, sono pubblicati sul BURT decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione stessa. Lo strumento acquista efficacia dalla data di tale pubblicazione.

Art. 17 bis - Disposizioni particolari per l'adozione e l'approvazione dei piani strutturali
1. Il comune può procedere al deposito e alla pubblicazione ai sensi dell'articolo 17, comma 2, dell'avviso di adozione del piano strutturale, solo dopo aver trasmesso lo stesso alla Regione e alla provincia territorialmente interessata.
2. Qualora la Regione o la provincia interessata presentino osservazioni ai sensi dell'articolo 17 comma 1, provvedono a pubblicarle sui propri siti internet.
3. Le determinazioni assunte dal comune in sede di approvazione del piano strutturale ai sensi dell'articolo 17, comma 5, relativamente alle osservazioni di Regione e provincia, sono pubblicate sul sito internet del comune.
4. La pubblicazione dell'avviso di approvazione di cui all'articolo 17, comma 7, può essere effettuata solo a seguito della trasmissione alla Regione ed alla provincia interessata dello strumento di pianificazione approvato.

Art. 17 ter - Disposizioni per la pianificazione delle grandi strutture di vendita
1. Le previsioni di grandi strutture di vendita di cui alla l.r. 28/2005, ivi comprese le opere pubbliche non lineari connesse, sono consentite esclusivamente se sostenibili a livello di ambito sovracomunale e, nel caso di nuova edificazione, a condizione che non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.
2. Gli ambiti sovracomunali di cui al comma 1, sono individuati nell'allegato A esclusivamente ai fini della pianificazione delle grandi strutture di vendita. Tale allegato è modificato con deliberazione del Consiglio regionale.
3. Il comune che intende prevedere nel piano strutturale e nel regolamento urbanistico o loro varianti aree destinate all'insediamento di grandi strutture di vendita invia ai comuni appartenenti all'ambito sovracomunale, ai comuni confinanti ricadenti in un ambito d'interesse sovracomunale diverso, alla Regione e alla provincia gli elaborati del piano strutturale e del regolamento urbanistico relativi alle previsioni oggetto della conferenza e convoca una conferenza di pianificazione tra le strutture tecniche dei suddetti enti.
4. Qualora le previsioni di grandi strutture di vendita si sostanzino in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, il comune invia gli elaborati solo alla Regione e alla provincia e convoca la conferenza di pianificazione cui partecipano tali enti.
5. La conferenza di cui ai commi 3 e 4, verifica che le previsioni siano coerenti con le prescrizioni e gli indirizzi di cui all'articolo 48, comma 4, lettera e), e che sussista la condizione di cui al comma 1 e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Nel caso di cui al comma 4, la conferenza verifica se sussistono le condizioni per applicare la perequazione territoriale di cui all'articolo 70 della legge regionale 28 settembre 2012, n. 52 (Disposizioni urgenti in materia di commercio per l'attuazione del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 e del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1. Modifiche alla l.r. 28/2005 e alla l.r. 1/2005). Qualora tali condizioni sussistano il comune convoca alla conferenza anche i comuni di cui al comma 3.
6. La conferenza di cui ai commi 3 e 4, decide a maggioranza dei presenti entro il termine di sessanta giorni dallo svolgimento della prima riunione. Si intende favorevolmente espresso il voto delle amministrazioni assenti nella seduta conclusiva in cui viene approvato il verbale della conferenza. Il parere di non sostenibilità espresso dalla Regione è vincolante.
7. A seguito del pronunciamento positivo della conferenza il comune procede alla formazione dello strumento o dell'atto secondo le procedure di cui al titolo II.
8. Nel caso in cui la conferenza accerti la necessità di variare lo strumento della pianificazione di altro ente si procede mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 22.

Art. 18 - Procedimento per gli atti di governo del territorio
1. Le disposizioni di cui agli articoli 15 , 16 , 17 e 17 bis (222) si applicano, in conformità con quanto disposto dall'articolo 10:
a) ai piani e programmi di settore dai quali derivino varianti all'assetto territoriale costituito da alcuno degli strumenti della pianificazione territoriale vigenti;
b) agli accordi di programma e agli altri atti della programmazione negoziata, comunque denominati, che comportino varianti agli strumenti della pianificazione territoriale di cui all' articolo 9 .
2. Le disposizioni di cui all' articolo 15 si applicano al regolamento urbanistico, ai piani complessi d'intervento di cui all' articolo 52 , comma 2, ed alle relative varianti, nonché alla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni adottata in attuazione dell' articolo 58 , qualora modifichino il piano strutturale di cui all' articolo 53.
2 bis. Le disposizioni di cui agli articoli 16 , 17 e 17 bis (222) si applicano agli atti di cui al comma 2 e loro varianti, anche se non modificano gli strumenti della pianificazione territoriale. (67)
3. Per l'approvazione dei piani attuativi di cui al titolo V, capo IV, si procede esclusivamente in applicazione dell' articolo 69.

PIANO STRUTTURALE

Approvato con deliberazione 57/C.C./29.06.2005

- Art. 68 – art. 94 comma 13 della "Normativa" del Piano Strutturale
- Tavola PR2_progetto UTOE
- Allegato <13/13> sostenibilità dei nuovi interventi previsti in seguito all'accoglimento delle osservazioni

NORMATIVA

Art. 68 - utoe 13, di Fraille

1. L'utoe si estende da via del Bosco, a sud - est, fino a via di Fraille, dispondendosi attorno al parco della Canonica, per poi ridiscendere lungo la SRT 429 fino a via Toscana e da qui raggiungendo la traversa interna.

L'ambito è costituito in maggioranza da edilizia residenziale di recente realizzazione; vi sono grossi complessi scolastici e spazi verdi di notevole interesse paesaggistico e ambientale. Una parte insediativa, prevista dal P.R.G. vigente, non completamente realizzata, risale il borro del Vicariato.

In posizione centrale rispetto al perimetro dell'utoe, tra il centro abitato e l'area artigianale di Montebello, si trova il complesso sportivo con piscina, del quale si prevede un completamento e una riorganizzazione anche a fini ricreativi e sociali.

Le azioni definite dal piano strutturale mirano al completamento degli insediamenti per la residenza e il commercio, che possono comportare una maggiore utilizzazione del suolo mediante limitati interventi di costruzione, e alla tutela degli spazi liberi, particolarmente necessari per dar luogo a cannocchiali verdi tra l'abitato e il parco della Canonica.

2. La soglia dimensionale per questa utoe coincide con il residuo delle previsioni del P.R.G. vigente.

3. Sono confermate le previsioni del vigente P.R.G. relativamente alle aree 5.3CF1 e 5.2CD1. Nel regolamento urbanistico sarà posizionata una media struttura commerciale o grande nel caso di trasferimento e ampliamento di medie strutture di vendita esistenti o attive sul territorio, da collocare nell'area lungo viale Matteotti, destinata dal P.R.G. vigente a mercato.

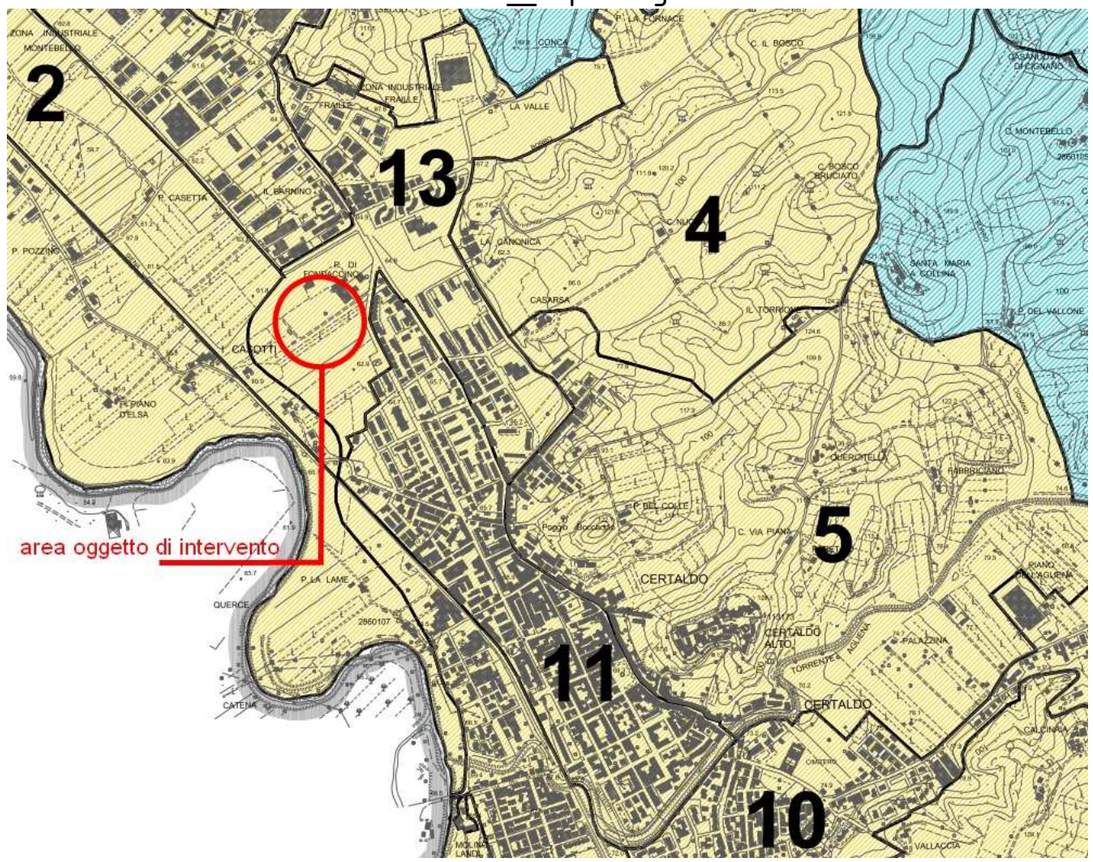
Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione

1. ……."omissis"…….

13. Utoe 11, del Centro; Utoe 12; del Molino; Utoe 13, di Fraille: le 3 utoe 11, 12 e 13 del sub-sistema urbano, di cui all'art. 33, costituiscono la parte centrale, più prettamente urbana dell'abitato del Capoluogo, nella quale si mischiamo rilevanti usi residenziali, commerciali, terziari e pubblici; sull'intero ambito devono farsi interventi di recupero in presenza di situazioni di degrado, con particolare attenzione ai grandi isolati nei pressi del centro; la creazione di una immagine urbana, anche mediante opere di arredo urbano, aree pedonali, valorizzazione delle aree libere pubbliche e private; la puntuale determinazione delle opere di miglioramento funzioinale e tecnologico del patrimonio edilizio meno recente; l'uso per aree attrezzate delle zone marginali in abbandono, specialmente nell'utoe 12, dove è ammesso un incremento residenziale di mc. 2.000; il completamento delle previsioni del vigente piano nell'utoe di Fraille; l'intero ambito urbano è dotato di servizi di approvvigionamento idrico, raccolta R.S.U. e smaltimento scarichi reflui compatibili con le opere di saturazione; nell'utoe di Fraille la conferma delle previsioni di zone 5.3CF1 e 5.2CD1 del vigente P.R.G.; il dimensionamento coincide pertanto con l'attuazione delle previsioni di detto piano; devono essere potenziate le attrezzature pubbliche esistenti nell'ambito.

14. ……."omissis"…….

Tavola PR2 _ progetto UTOE



Allegato 13/13 alla deliberazione
n. 57/05 del 29 GIU 2005

COMUNE DI CERTALDO
(Provincia di Firenze)
******

PIANO STRUTTURALE (Art. 24 Legge regionale 5/95)

Sostenibilita' dei nuovi interventi previsti in seguito all'accoglimento delle osservazioni

REGIONE TOSCANA
VISTI NELLA CONFERENZA DEI SERVIZI
DEL 20 GIU. 2005
Il Responsabile Regionale del Procedimento

ISTRUTTORE TECNICO
CARLO VANNI

COMUNE DI CERTALDO - Ufficio Tecnico -

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott. Ing. Simone Staccoli

U.S.L. 10/D SECONDARIO EMPOLESE VALDELSA

UTOE 13

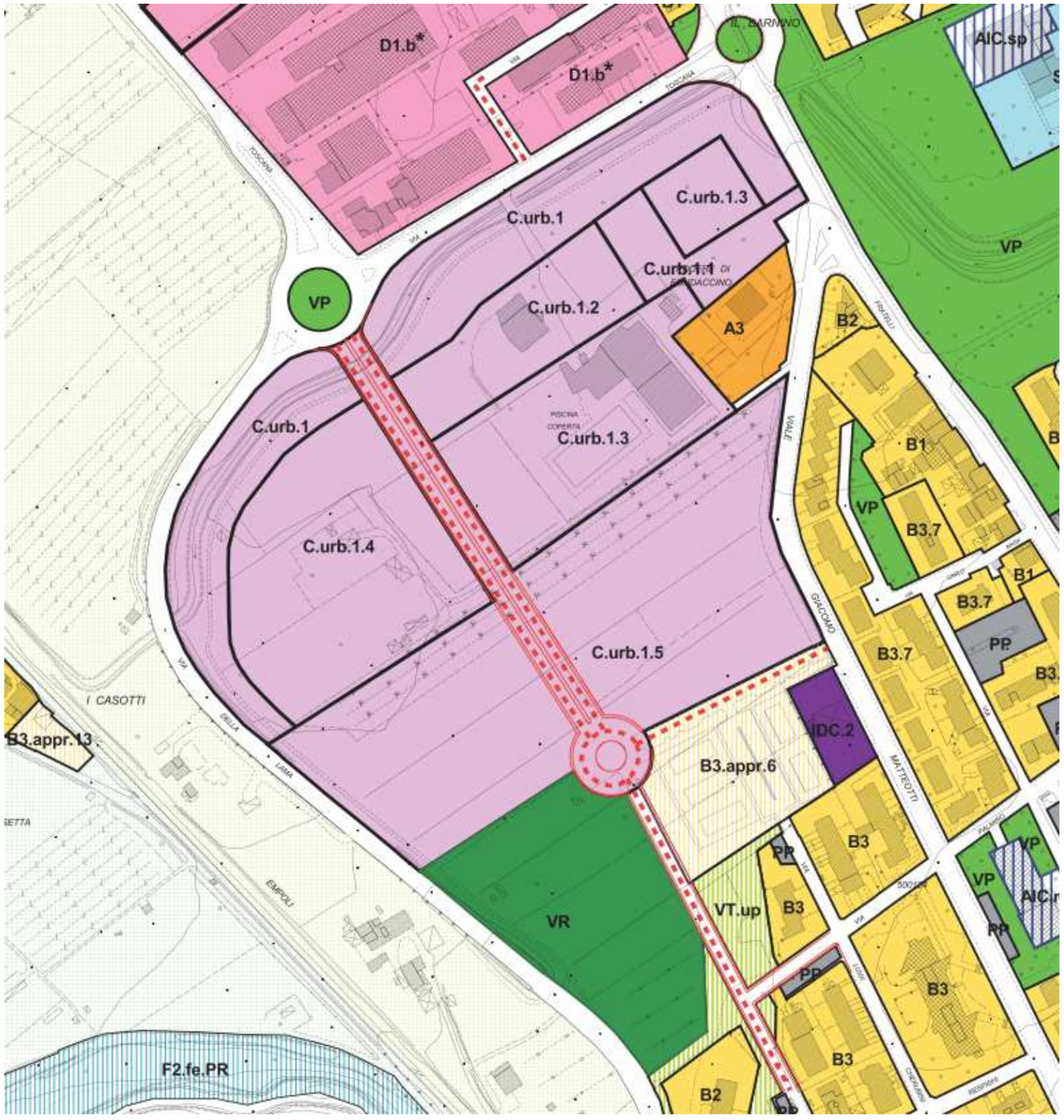
COMMERCIALE (Mq)	N. UTENTI / GIORNO	RISORSE	INDICATORE	QUANTITA'
6000*	.....	Sistema viabilistico / Induzione di traffico	Auto indotte giornalmente flusso di picco massimo per 4000 mq di superficie di vendita	**426 auto/ora*** **
		Parcheggi	Consumo di suolo/sottosuolo (DM 1444,L.122/89, L.R. Commercio)	**mq 13.400****
		Acqua / approvvig. Idrico	Consumo giornaliero .....8 mc.....	**2920 mc**
		RSU / produzione di rifiuti solidi	Quantità di rifiuti prodotti al giorno 11 ql	**4340 ql annui di cui 50% cartoni e 15% frazione organica**
		Gas / approvvigionamento	Consumo giornaliero 158 mc/giorno	**28.500 mc**
		Energia elettrica / approvvigionamento	Consumo giornaliero 3850 KWH/ giorno.	**1.405.000 KWH/annui**

** Si tratta di una media struttura commerciale, o grande nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita esistenti nel territorio, da collocare lungo Viale Matteotti a ovest dell'insediamento residenziale del centro (utoe 11) e nel pressi dello svincolo della nuova viabilità comunale in buona parte già realizzata (traversa interna).*
*** conteggi cautelativi da verificare in fase di progetto*
DM 1444/68 = 0,40 x 6.000 mq. di superficie = 2.400 mq.
L. 122/89 = mc. 30.000 : 10 = 3.000 mq.
Lr. Commercio = 2 x 4.000 mq. di superficie di vendita = 8.000 mq.
TOTALE 13.400 MQ.
Di seguito si riportano le prescrizioni del regolamento regionale n. 4/99 di attuazione della L.R. sul commercio in merito al progetto dell'area di sosta :
- *differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci)*
- *transito dei veicoli distante dall'edificio e in particolare dall'accesso dell'edificio*
- *percorsi pedonali protetti*
- *il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato chiaramente dalla viabilità principale*
- *assenza di barriere architettoniche e posti riservati ai portatori di handicap (1 ogni 50 secondo il DM 236/89)*
- *spazi appositi per mezzi di servizio/soccorso*
- *depositi carrelli facilmente raggiungibili*
- *obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni metereologiche*
- *le aree di parcheggio esterne in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio.*

**** valutazione effettuata secondo il metodo di calcolo unificato previsto dalle direttive regionali di urbanistica commerciale (Del. Cons. Regionale n°233/1999)*

ESTRATTO PLANIMETRICO TAV. <PR.3>

Approvato con deliberazione 105/C.C./20.12.2010



Ambito urbanistico di riferimento

Ambito <C.urb> per nuove centralità urbane

Approvato con deliberazione 105/C.C./20.12.2010

Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 5 Attuazione
Art. 6 Varianti al Regolamento Urbanistico
Art. 10 Attività di valutazione
Art. 14 Regole di uso e di intervento – Parametri e definizioni
Art. 51 Aree da tutelare (relativamente all'area VR)
Art. 90 Ambiti C.urb per nuove centralità urbane
Art. 92 CC.PR Centri commerciali di progetto
Art. 97 Parcheggi privati e pubblici di progetto

Art. 5 - Attuazione

1. Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:
   - gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) di cui al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/05;
   - i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
   - i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune o da atto unilaterale d'obbligo (PUC);
   - gli interventi edilizi diretti secondo la normativa vigente e le specificazioni del Regolamento edilizio;
   - i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art 42 della LR 1/05, definiti dal Regolamento edilizio;
   - altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

In merito alle previsioni urbanistiche del presente R.U., le modalità attuative delle stesse sono indicate dalla presente normativa e nella relativa scheda progetto.

2. Ciascun piano attuativo (PUA) può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei tipi di piano indicati agli articoli 70-74 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1:
   - PL - Piani di lottizzazione
   - PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
   - PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
   - PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
   - PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa

3. La realizzazione dei P.U.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate e il comune.

4. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

5. Negli ambiti individuati dal R.U. di seguito elencati:
   - <B sat 1> U.T.O.E. 10,
   - <B sat 2> <B sat 3> dell'U.T.O.E. 12,
   - <B comp 3> U.T.O.E.11,
   - <C 2> <C 3> <C 4> <C 5> <C6> <C 7> dell'U.T.O.E. 18,
   - <G3 PR> U.T.O.E. 28;

in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi, è prevista l'attuazione mediante la presentazione di un Progetto Unitario (PUC) riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione dell'Amm./ne Comunale.
In tali ambiti gli aventi titolo dovranno presentare all'amministrazione specifici permessi di costruire riferiti alle aree di cui al presente comma subordinati alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.
In quest'ipotesi, il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti, è subordinata, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, alla stipula di una convenzione o di atti unilaterali d'obbligo. secondo gli schemi tipo approvati dal Consiglio comunale.
Nel caso di proposte progettuali modificative dell'assetto urbanistico disposto dalle schede progetto, l'esecuzione di tali interventi potrà avvenire esclusivamente mediante l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).
I contenuti non modificabili della scheda progetto sono la S.U.L. complessiva, il numero di piani previsti per le costruzioni di progetto e la superficie complessiva delle aree pubbliche.
Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.C., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Il Regolamento urbanistico individua nella cartografia:
   - i perimetri dei tessuti a progettazione unitaria e i perimetri dei Piani urbanistici attuativi approvati o che abbiano ottenuto un assenso da parte della C.U. prima dell'adozione del presente RU, con la rappresentazione non vincolante degli assetti in essi previsti e delle aree con destinazione pubblica o di interesse pubblico, per le quali non è ammessa la riduzione nelle eventuali varianti;
   - i perimetri delle aree con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo identificandoli con sigle di riferimento alle schede progetto, di cui all'Art. 8;
   - le aree soggette a ristrutturazione urbanistica, identificandole con sigle di riferimento alle schede di cui all'Art. 8;
   - le aree di saturazione edilizia;
   - gli edifici soggetti a particolari tipi di intervento.

7. Le schede progetto di cui all'art. 8 contengono indicazioni vincolanti riguardo a: funzioni, dimensionamento, tipologie, criteri di relazionamento col contesto; indicazioni non vincolanti riguardo alla forma architettonica. Si dovrà comunque sempre provvedere alla verifica di quanto previsto dal DI 1444/68.

8. In tutti casi previsti dalla presenti NTA (sia in presenza di P.U.A. che di P.U.C.) in cui è fatto obbligo di stipulare da parte dei privati, mediante atto registrato e sottoscritto, apposita Convenzione con l'A.C. o atto unilaterale d'obbligo, fatto salvo quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio comunale, essa deve prevedere:
   - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dalle presenti NTA e dalle schede progetto che ne fanno parte integrante;
   - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
   - gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
   - l'assunzione, a carico del proprietario, delle quote di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le tabelle parametriche regionali, e della quota di oneri relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
   - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione degli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
   - le fasi di realizzazione degli interventi ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
   - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla Convenzione;
   - le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla Convenzione

Art. 6 - Varianti al Regolamento urbanistico

1. In qualunque momento il Comune potrà procedere a formare Varianti al Regolamento urbanistico secondo le disposizioni in vigore e in conformità al Piano strutturale vigente, anche tramite i programmi di sostenibilità in esso definiti.

Art. 10 - Attività di valutazione

1. Il presente RU contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione.
2. Tali attività:
   - danno conto della coerenza del presente Regolamento Urbanistico con il vigente Piano Strutturale, in riferimento ad ogni UTOE;
   - assoggettano le trasformazioni previste dal presente Regolamento Urbanistico a valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana:
   - individuano forme diverse di mitigazione, di compensazione e di perequazione per l'attribuzione di oneri (monetari, di realizzazione, di cessione) finalizzati alla qualità insediativa a carico degli interventi sia di nuova edificazione sia di completamento, saturazione, sostituzione.
3. Il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono parte integrante delle attività di valutazione.
4. L'insieme degli elaborati di cui al primo comma rispettano quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale e di valutazione integrata.
6. I piani attuativi e i progetti predisposti in attuazione del presente Ru, che non modifichino i contenuti della relativa scheda progetto, non devono ripetere le attività di valutazione. Sarà sufficiente, in tal caso, utilizzare la scheda di valutazione contenuta nel presente Ru e rispettarne le prescrizioni eventualmente indicate.
7. Ove si propongano modifiche sostanziali alle schede progetto del presente Ru, purchè in conformità al Ps vigente, o sia proposto un intervento, conforme al Ps, ma non contenuto nel Ru vigente, deve essere effettuata la valutazione integrata, ai sensi della legislazione vigente in materia. L'attività di valutazione del piano attuativo e/o del progetto deve essere descritta in un'apposita relazione, parte integrante del piano e/o progetto medesimo, che deve riferire – proporzionalmente all'intervento- di:
   - modalità e tecniche per il rispetto delle regole di progettazione e dei requisiti di sostenibilità ambientale specificati dalle presenti Norme;
   - verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, e individuazione di eventuali misure di mitigazione;
   - verifica dei carichi sul sistema della mobilità e della sosta, in riferimento al "piano pubblico" descritto nella tavola 4 del Ru;
   - preventiva verifica della disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento, anche in accordo con le competenti Autorità. In caso di inadeguatezza e indisponibilità devono essere verificate le possibilità di opere di adeguamento della rete o di prelievo e il piano/progetto deve contenere apposita garanzia a tal fine;
   - obbligo di verifica della quantità e della qualità dei reflui prodotti, la capacità della rete fognaria ad accoglierli, compresi i collettori terminali della rete, e la disponibilità residua dei depuratori a servizio di tale rete;
   - obbligo di allacciamento al depuratore di Cambiano;
   - obbligo di verifica, sentite le competenti autorità, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura, della fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui la verifica dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate e il piano/progetto deve contenere apposita garanzia a tal fine;
   - obbligo, salve motivate dimostrate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, di ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate. Ai fini del risparmio energetico e della qualità abitativa, nel progetto dei nuovi insediamenti è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche;
   - valutazione della quantità e delle caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione alle aree ecologiche esistenti o da prevedere), prevedendo nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti;
   - ove si determinino permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti e/o di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere valutata l'esposizione ai campi elettromagnetici e definite le misure per ridurne l'impatto.

Art. 14 - Regole di uso e di intervento- Parametri e definizioni

1. Ai fini della determinazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3, della prima parte del Regolamento urbanistico e ai fini della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi infrastrutturali ed edilizi, di cui al comma 1, lettera b) dell'articolo richiamato della L.R. 1/05, con i contenuti di cui all'art. 2, comma 3 della seconda parte del Regolamento stesso, il Regolamento Urbanistico detta:

a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici, in presenza o in assenza della disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, di cui all'art. 58 della L.R. 1/05;

b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

1) Il Regolamento urbanistico stabilisce per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento stesso (art. 2, comma 3), e per quelli di trasformazione degli assetti insediativi ed edilizi, di cui alle lettere a), b) d) della seconda parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 4), le destinazioni d'uso ammissibili per singoli edifici, complessi edilizi, aree di addizione e di riorganizzazione dei tessuti urbanistici.

2) La disciplina degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alle lettere c), d), f) della prima parte del Regolamento urbanistico (art. 2, comma 3), comporta di norma la conferma degli usi in atto.

3) Quando sono ammessi mutamenti delle destinazioni d'uso, il Regolamento Urbanistico prescrive le condizioni per attuare i mutamenti stessi.

b) Regole di intervento

4) Le regole di intervento si articolano :

- ai fini della gestione edilizia, secondo le categorie di conservazione e di trasformazione,
- ai fini della rilevanza operativa, secondo i livelli edilizio e urbanistico,
- ai fini della valutazione degli effetti, secondo i criteri di compatibilità e di trasformabilità.

5) In assenza di indicazioni specifiche sono applicabili tutte le categorie edilizie ammesse nel contesto urbano, secondo criteri di omogeneità e di appartenenza.

6) Qualora sia indicata una categoria di intervento, si intendono ammesse tutte quelle inferiori.

7) Le categorie d'intervento sono specificate e integrate nel Regolamento Edilizio comunale.

8) Gli interventi di conservazione e di trasformazione si riferiscono alle categorie di opere edilizie e urbanistiche definite dalla legislazione vigente in materia e dal Regolamento Edilizio comunale., e sono:

- interventi di conservazione: la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, come definiti dalla legislazione vigente e specificati e integrati dal vigente Regolamento Edilizio comunale;
- interventi di trasformazione: la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione, come definite dalla legislazione vigente e specificate e integrate dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

c) Parametri e definizioni

c.1) Parametri per gli interventi di trasformazione e nuova costruzione

Di seguito si definiscono i parametri da utilizzare esclusivamente per gli interventi di:

- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti dalle schede progetto del presente RU;
- ristrutturazione urbanistica di ex edifici produttivi inclusi all'interno di ambiti a destinazione residenziale
- nuova costruzione nelle zone agricole a seguito di approvazione di P.A.M.A.A. ;
- ristrutturazione urbanistica, previsti dal punto 2 comma 5 e dal punto 4 comma 4 dell'articolo 70 del presente RU.
- nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica negli ambiti a destinazione produttiva.

Superficie utile lorda (Sul)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc., al netto della superficie accessoria.

Superficie accessoria (Sa)

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, avente funzioni di servizio. Essa è costituita da:

a) balconi e terrazze, aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.
Le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.
Balconi con aggetto superiore a ml 2,00 e logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;

b) porticati, pilotis e loggiati al piano terreno se asserviti ad uso pubblico;

c) porticati al piano terreno ad uso privato, quando non superino il 10% della superficie coperta di progetto, e con una superficie massima di mq 30 per l'intero edificio;

d) I volumi tecnici, ossia quei volumi progettati e architettonicamente integrati ed armonizzati al resto dell'edificio, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnologici (che non possono, per esigenze di funzionalità, trovare luogo entro il corpo dell'edificio) quali i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la climatizzazione, (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), canne fumarie e di ventilazione, abbaini necessari per l'accesso al tetto (con larghezza non superiore a 1,00 ml.).
Per quanto riguarda le zone produttive si intendono volumi tecnici anche tutte quegli impianti o strutture di tipo particolare (quali silos, unità termoventilanti, ecc.) che sono posizionati esternamente e che non possono essere utilizzate autonomamente ma sono strettamente legate ed indispensabili al processi produttivo.

e) androni ed altri vani ingresso condominiali aventi autonomia fisica e funzionale;

f) vani scala e vani ascensore condominiali.
La superficie del vano scala e del vano ascensore non costituisce superficie accessoria, ma superficie utile lorda, in tutti gli altri casi.
Le proiezioni orizzontali delle scale interne ai vani abitabili sono parte della superficie utile lorda.
Relativamente al vano scale, tale superficie dovrà essere inclusa nella SUL di ogni piano abitabile ad esclusione dell'ultimo piano.
Relativamente al vano degli ascensori, tale superficie dovrà essere computata esclusivamente una sola volta nella SUL dei locali abitabili;

g) piano seminterrato che non ecceda dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, in tal caso è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento con le aree pertinenziali, a condizione che la rampa si sviluppi in aderenza al paramento murario dell'edifico con una larghezza massima di ml 1,00.
Piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale, che non ecceda dal perimetro dalla superficie coperta (Sc) dell'edificio fuori terra, sempre che i locali seminterrati non fuoriescano in nessun punto di oltre m. 1,00 dalla quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento (ad eccezione di porzione del fronte di accesso alle autorimesse), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, purché l'altezza interna netta non superi superiore a m. 2,40 .

h) piano completamente interrato purché non eccedente la superficie coperta (Sc) con altezza interna netta non superiore a m. 2,40.
Piano completamente interrato destinato ad autorimessa pertinenziale, anche eccedente la superficie coperta (Sc), realizzato nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni, con altezza interna netta non superiore a m. 2,40 (Autorimesse con altezze maggiori sono escluse dal calcolo della Sul solo nei casi in cui la maggiore altezza si renda necessaria per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza).
In tal caso per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente al di sotto della quota di campagna esistente, o di progetto nel caso di intervento di sbancamento, e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq.
Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;
Piano completamente interrato facente parte di edifici pubblici.

i) parcheggi coperti interrati, anche oltre il primo livello completamente interrato;

j) parcheggi coperti fuori terra (situati ai piani terra degli edifici), purché l'altezza interna netta non superi m. 2,40 e purché non eccedente la superficie coperta (Sc) realizzati nel rispetto dalla legge n. 122/89 e successive modificazioni.
Qualora in luogo di parcheggi coperti sia prevista la realizzazione di locali accessori, la superficie di questi non costituirà superficie accessoria ma SUL da computare al 50%;
Nei casi sopra descritti, con la realizzazione di detti locali, si addiverrà alla creazione di un piano dell'edificio che dovrà di fatto essere ammesso dalla scheda progetto di riferimento.

k) piani sottotetto o parti di essi, sottostanti coperture a falde inclinate, aventi:
   a. una altezza massima in gronda di 0,60 ml, misurata all'interno del sottotetto;
   b. una inclinazione non superiore al 33%;
   c. un'altezza media minore o uguale a ml. 2,40 riferita all'intero piano.

Sono comunque calcolate come SUL le eventuali porzioni che presentano altezza pari o superiore a ml. 2,70;

l) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

Nel caso di interventi dimensionati in termini di SUL si dovrà provvedere alla individuazione del volume virtuale (VV) del nuovo edificio.
Il volume virtuale (VV), da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a ml. 3.00 per tutte le destinazioni d'uso.

Superficie coperta (Sc)

Di seguito viene definito il parametro della superficie coperta (Sc) da utilizzare in relazione a:

- interventi di nuova costruzione ed ampliamento previsti negli ambiti a destinazione produttiva;
- le aree per le quali tale parametro è previsto dalla specifica scheda progetto.

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, esclusi: i porticati non computati come superficie utile lorda, i balconi, le gronde, e gli oggetti ornamentali.

c.2) parametri per gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente

Relativamente agli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente questi dovranno essere attuati nel rispetto del volume legittimo secondo i parametri contenuti nel vigente regolamento edilizio.
Qualora su detti manufatti siano ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali e volumetriche, quantificate in termini di SUL dalle presenti norme, questi potranno portare alla realizzazione di ampliamenti delle cubature esistenti, previa creazione di nuovi locali aventi altezze interne coincidenti con l'altezza dell'unità immobiliare interessata dall'ampliamento, comunque non superiori a ml 3,00.

Art. 51 - Aree da tutelare

……. Omissis…..

10 Spazi verdi, aree agricole residuali, aree di frangia urbana, orti urbani, orti sociali. VR All'interno dei centri abitati, al fine di segnare la discontinuità fra tessuti urbani e aree rurali, il presente RU individua in cartografia aree VR, definite come sopra, pubbliche o private.

11 E' fatto obbligo del loro mantenimento in stato di decoro e pulizia. Vi sono ammessi orti urbani, orti sociali, piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, attività di giardinaggio, verde privato, parcheggio a servizio delle attività principali, percorsi pedonali e ciclabili, purché non comportino impermeabilizzazione del suolo.

12 Per orti urbani si intendono quei terreni ove sono ammesse attività ortive per autoconsumo. Essi non sono individuati in cartografia e possono essere localizzati, oltre che nelle zone di frangia urbana, anche in altre aree interne al centro abitato.

13 In qualunque momento nelle aree di cui al punto corrente il Comune potrà individuare porzioni da destinare a orti sociali su suolo di propria proprietà o previa convenzione con i privati proprietari o atto espropriativo per il quale sarà seguita la procedura di legge.

14 In caso di realizzazione di orti sociali, oltre ad apposita regolamentazione a cura del Comune, si rispetterà quanto di seguito stabilito.

15 I lotti interni agli orti sociali non potranno avere superficie maggiore di 80 mq.

16 Per ogni area destinata a orto sociale è ammesso un unico fabbricato avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di SUL.

17 E'ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi a rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.50.

18 Sono da prevedere un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.

19 Ii assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:

- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
- non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;
- non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.
- non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

20 Gli interventi sono soggetti a comunicazione.

21 Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree <VR> sono ammesse tutte le categorie degli interventi di ristrutturazione edilizia previste dal presente R.U..Sono altresì ammessi interventi edilizi sulle pertinenze delle abitazioni, la dimensione di tali pertinenze dovrà essere riferita alle risultanze catastali alla data di approvazione del presente R.U.

Art. 90 - Ambiti C.urb per nuove centralità urbane

1 Sono ambiti destinati alla integrazione e organizzazione complessa di diverse zone di interesse generale.
2 Essi sono individuati nelle tavole grafiche di progetto con apposito perimetro e con le sigle C.urb.n che rimandano alle rispettive schede progettuali.
3 Per detti ambiti si seguiranno le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede progetto.
4 E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.
5 Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono ammesse tutte le categorie di intervento necessarie per la piena funzionalità delle attrezzature fino alla ristrutturazione urbanistica.

Art. 92 - CC.PR Centri commerciali di progetto

1. Il nuovo Centro commerciale è ubicato lungo Viale Matteotti, individuato con specifica perimetrazione e sigla nella cartografia di RU, destinato alla realizzazione di una media struttura commerciale, o di una grande struttura nel caso di trasferimento e ampliamento di altre medie strutture di vendita presenti sul territorio comunale.
2. L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'approvazione di specifico piano attuativo, secondo le indicazioni della scheda progetto.
3. Su tale area l'edificazione sarà possibile sulla base dei seguenti parametri:
   Superficie coperta max 5.250 mq.
   SUL max 7.000 mq
   H max 9 ml.
   Superificie di vendita max 3.000 mq
4. In merito alle articolazioni ed alle caratteristiche funzionali dei parcheggi si richiamano le precisazioni del Regolamento Regionale n. 4/99 di attuazione della l.r. sul commercio, relative al progetto delle aree di sosta:
   - differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci)
   - transito dei veicoli distante dall'edificio e in particolare dall'accesso dell'edificio
   - percorsi pedonali protetti
   - il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato chiaramente dalla viabilità principale
   - assenza di barriere architettoniche e posti riservati ai portatori di handicap (1 ogni 50 secondo il DM 236/89)
   - spazi appositi per mezzi di servizio/soccorso
   - depositi carrelli facilmente raggiungibili
   - obbligatorietà della manutenzione, pulizia, agibilità ed efficienza in tutte le condizioni metereologiche
   - le aree di parcheggio esterne in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura di 1 albero ogni 80 mq. di parcheggio.
5. La realizzazione della nuova struttura commerciale di media o di grande distribuzione è subordinata alla contestuale realizzazione della strada di collegamento e del parcheggio riportato nella scheda progetto.
6. Il collegamento fra l'area a parcheggio e l'area CC.PR dovrà essere garantito con un percorso pedonale di attraversamento della strada di collegamento riportata nella cartografia di R.U. completamente separato dal traffico veicolare e privo di barriere architettoniche.
7. L'accesso all'area CC.PR avverrà dalla nuova strada di collegamento con la rotatoria di Via Toscana riportata nella cartografia di R.U., e in via subordinata, da Viale Matteotti.

Art. 97 - Parcheggi privati e pubblici di progetto

1. Per la determinazione dei parcheggi sia privati che pubblici dovranno essere rispettate le quantità e le indicazioni di seguito riportate:

Destinazione d´uso	Tipo di intervento	Parcheggi privati	Parcheggi pubblici
Residenziale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	Un posto auto per ogni nuova unità immobiliare con Sul fino a 65 mq, due posti auto per le unità con Sul superiore; dovrà comunque essere rispettata la quantità minima prevista dalla L. 122/89 = 1mq/10 mc	2.5 mq/ab. equivalente (D.M. 1444/1968), fatto salvo quanto stabilito dall'art. 87 delle presenti norme e/o nelle singole schede progetto.
	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e/o frazionamento	Un posto auto per ogni nuova unità immobiliare	
Industriale e artigianale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	1 mq/10 mc L.122/89	10% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti
Commerciale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	Quantità stabilite dalla vigente disciplina sul commercio	40 mq/100 mq di superficie lorda degli edifici (D.M. 1444/1968), oltre alle quantità stabilite dalla vigente disciplina sul commercio (esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita)
	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso	Quantità stabilite dalla vigente disciplina sul commercio	
Direzionale	Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	1mq/10mc (L.122/89)	40 mq/100 mq di superficie lorda degli edifici (D.M. 1444/1968)
Turistico ricettivo	Ampliamenti Nuova edificazione Ristrutturazione urbanistica	mq. 5 per ogni posto a tavola; mq. 5 per ogni posto letto autorizzato, e ogni 10 mq. di superficie delle sale di intrattenimento e del centro benessere	40 mq/100 mq di superficie lorda degli edifici (D.M. 1444/1968)
Campeggi	Ampliamenti	1 posto auto per ogni piazzola (Reg. Regionale 18/R del 23/04/2001 e s.m. i.), oltre a 1 mq/10 mc calcolati sul 50% del volume delle attrezzature di progetto	

2. Al fine della realizzazione dei parcheggi privati sopra richiesti, per posto auto si intende lo spazio ubicato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, aventi le seguenti dimensioni: 5,00 m. di lunghezza e 2,50 m. di larghezza.
3. Nel caso di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, per la determinazione della dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89, il riferimento è il volume virtuale dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per una altezza virtuale (Hv) considerata pari a ml. 3.50 per tutte le destinazioni d'uso, ad eccezione della destinazione artigianale e industriale per la quale l'altezza virtuale (Hv) è considerata pari a ml. 4 per tutti i locali che presentano un'altezza libera maggiore.
4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, per la determinazione della dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89, il riferimento è il volume calcolato secondo i parametri contenuti nel vigente Regolamento Edilizio, come stabilito all'art 14 delle presenti norme.
5. Ai fini del calcolo delle superfici di parcamento devono essere conteggiate le superfici dei soli posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari; i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili.
6. I parcheggi per la "sosta di relazione" relativi alla destinazione d´uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l´uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l´esercizio commerciale stesso.
7. Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la "sosta stanziale" possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali, tranne nel caso in cui esse siano destinate o destinabili a tale uso senza compromettere la funzionalità del transito.
8. Le aree destinate a parcheggi di superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve situazioni dimostrate ove questo non sia possibile, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno utilizzate sistemazioni compatibili, ad arbusti, cespugli e simili, o qualora siano previsti parcheggi interrati sotto a tali aree.
9. La pavimentazione delle aree a parcheggio deve essere drenante.

COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

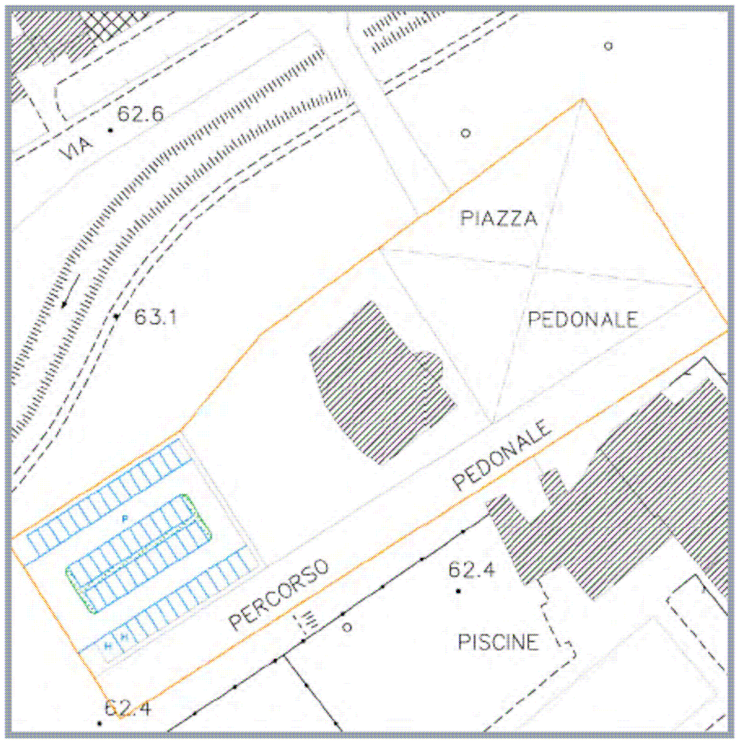
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

SCHEDE PROGETTO — CERTALDO — UTOE 13

C.URB.1.2

ASSETTO DI PROGETTO



0 10 20 30 40 50 100 mt

LEGENDA

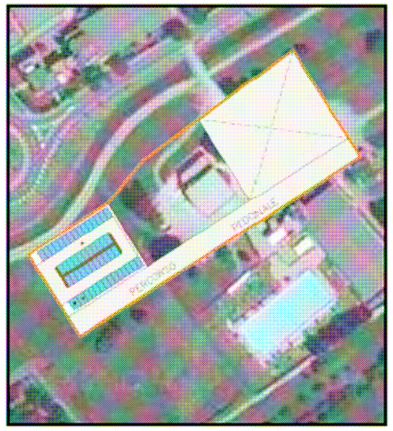
EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO PIAZZA PEDONALE	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO SULL'EDIFICIO ESISTENTE	MQ 3900		MQ 1254,90	

C.URB.1.2 AIC.cu

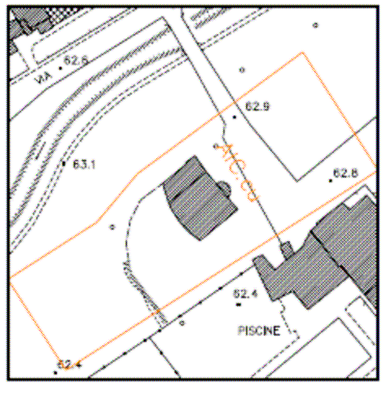
UTOE 13 FRAILLE

S. Terr. Mq. 7505

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



0 10 20 30 40 50 100 mt

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC
Scheda 13 - Fraille

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione della nuova piazza pubblica, un percorso pedonale e un parcheggio pubblico

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale
Mq. 7505

Dimensionamento

Area Privata/resedi privati

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico
Parcheggi pubblici mq 1254,90, verde pubblico mq 3900

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

UTOE 13

COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

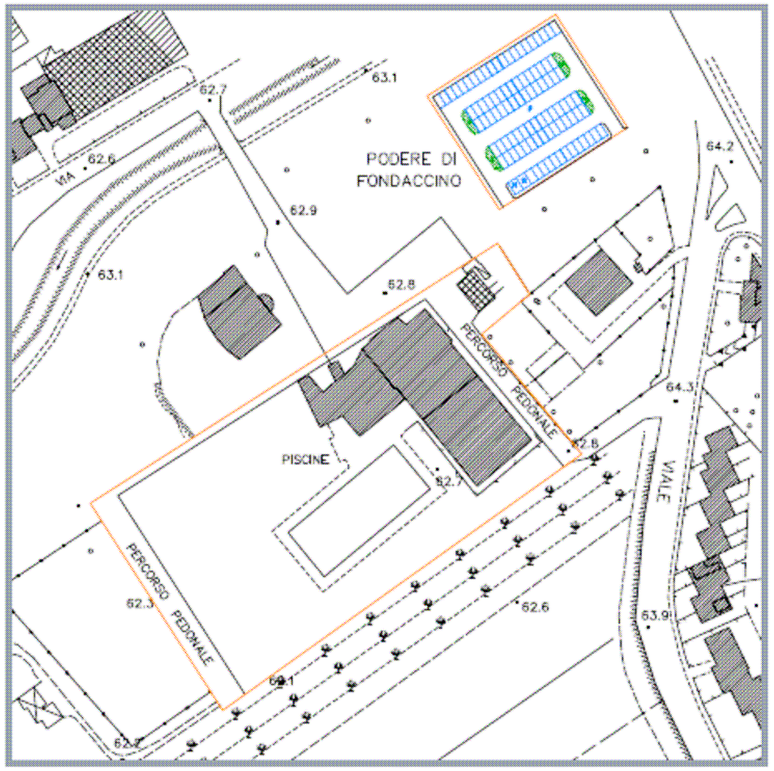
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

SCHEDE PROGETTO — CERTALDO — UTOE 13

C.URB.1.3

ASSETTO DI PROGETTO



0 10 20 30 40 50 100 mt

LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO/ SPAZI PEDONALI	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
AMMESSI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO SULL'EDIFICIO ESISTENTE	MQ 1400,00		MQ 2600	

C.URB.1.3 AIC.sp

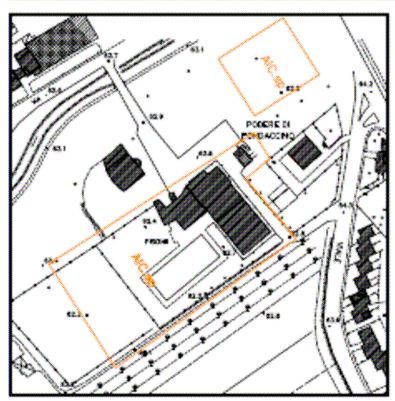
UTOE 13 FRAILLE

S. Terr. Mq. 16556

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC
Scheda 13 - Fraille

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, un percorso pedonale pubblico e del verde pubblico.

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale
Mq. 16556

Dimensionamento

Area Privata/resedi privati

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico
Parcheggi pubblici mq 2600, verde pubblico mq 1400,00

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

UTOE 13

COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

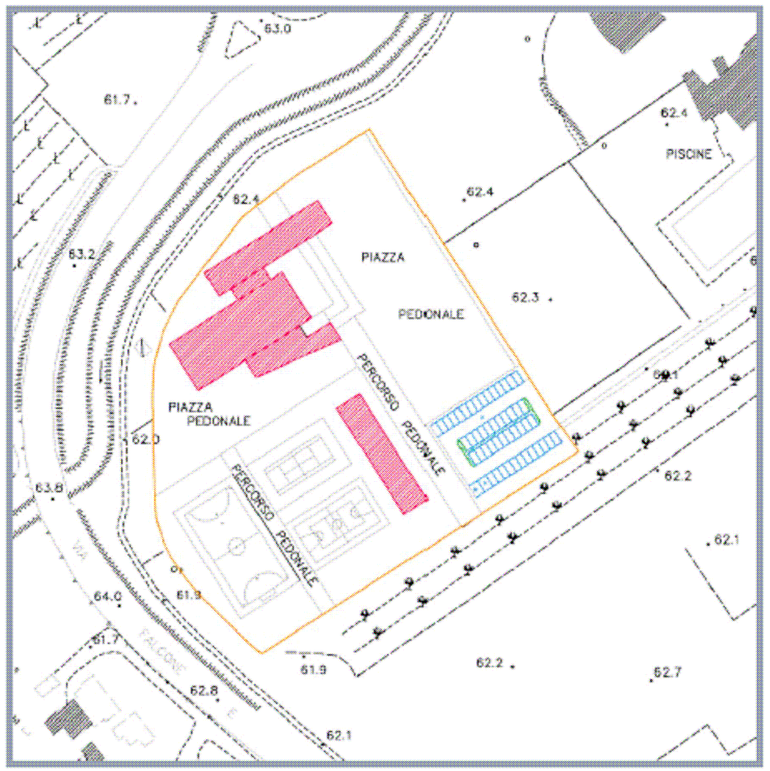
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

SCHEDE PROGETTO — **CERTALDO** — **UTOE 13**

C.URB.1.4

ASSETTO DI PROGETTO



LEGENDA

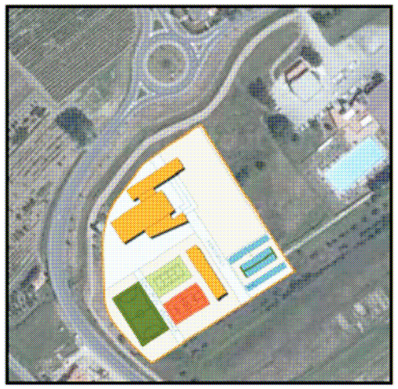
EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO/ SPAZI PEDONALI	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
MQ 2800	MQ 7000		MQ 1170	

C.URB.1.4
AIC.PR.re1

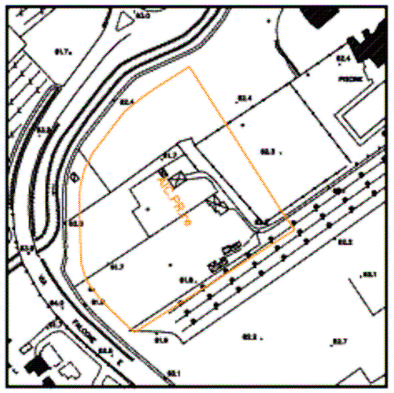
UTOE 13 FRAILLE

S. Terr. Mq. 17628

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC
Scheda 13 - Fraille

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di una chiesa e di attrezzature sportive private. Oltre che a parcheggi e aree pubbliche.

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale
Mq. 17628

Dimensionamento

Area Privata/resedi privati

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico
Parcheggi pubblici mq 1170, verde pubblico mq 7000

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

E' fatto obbligo provvedere alla realizzazione di aree da destinare a < verde pubblico/spazi pedonali > pubblici o ad uso pubblico per una superficie di mq 7.000 da individuare puntualmente nell'ambito dell'approvazione dello specifico PUA.

MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI
(Dicembre 2010)

UTOE 13

COMUNE DI CERTALDO

PROVINCIA DI FIRENZE

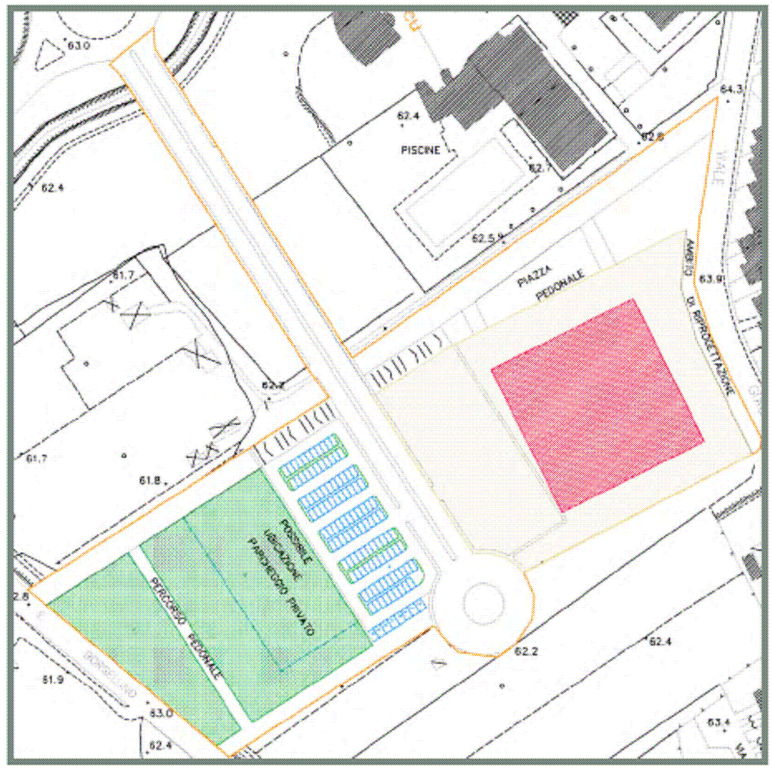
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

SCHEDE PROGETTO — CERTALDO — UTOE 13

C.URB.1.5

ASSETTO DI PROGETTO



0 10 20 30 40 50 100 mt

LEGENDA

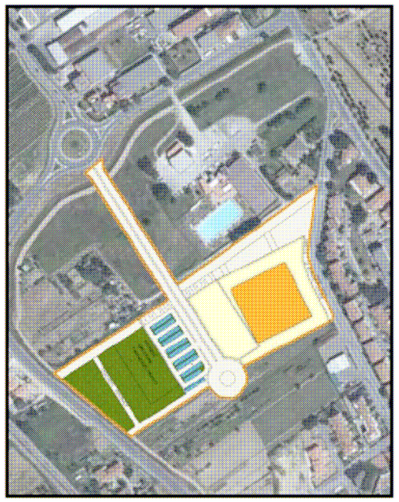
EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO/ SPAZI PEDONALI	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
SUL MQ 7000 S.c. MQ 5250 h max m 9 Sup. Vendita max mq 3000	MQ 15000		MQ 3690,80	MQ 13656,60

C.URB.1.5
CC.PR

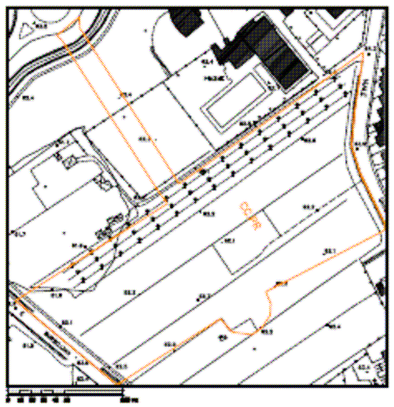
UTOE 13
FRAILLE

S. Terr.
Mq. 40454

SIMULAZIONE SU ORTOFOTO



STATO ATTUALE



ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC
Scheda 13 - Fraille

Descrizione del Luogo e Finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di un centro commerciale, parcheggi pubblici, verde pubblico e viabilità pubblica.

Vincoli sovraordinati

Superficie Territoriale
Mq. 40454

Dimensionamento
SUL mq 7000

Area Privata/resedi privati
Mq 13656,60

Edilizia residenziale sociale

Cessione di parcheggi. Attrezzature e verde pubblico
Parcheggi pubblici mq 3690,80, verde pubblico mq 15000

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

SI PRESCRIVE LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI DA REPERIRE ENTRO LA SUPERFICIE COPERTA DEL FABBRICATO (ENTRO TERRA) OVVERO SOTTO LA PIAZZA PEDONALE, OVVERO IN AGGIUNTA AI PARCHEGGI PUBBLICI IN PROGETTO.
E' FATTO INOLTRE OBBLIGO DI REALIZZARE IL SOTTOATTRAVERSAMENTO PEDONALE.

UTOE 13

Tavola V1a RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Siti archeologici		●
Aree tartufigene		●
Ambito soggetto a vincolo paesaggistico Capo II – Parte III – Titolo 1° DLgs 42/2004 (ex l. 1497/39)		●
Aree tutelate per legge - art. 142 lettera “c” DLgs 42/2004 (ex l. 431/85)		●
Aree boscate		●
Tavola V1b RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Area avente preminente valore paesaggistico		●
Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e ANPIL (art. 10 PTCP);		●
Aree da sottoporre a programma di paesaggio (art. 11 PTCP);		●
Aree di protezione paesistico e/o storico ambientale (art. 12 PTCP);		●
Tavola V1c RU	Vincoli presenti	Vincoli non presenti
Elettrodotti linea area esistente 132 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 220 kV		●
Elettrodotti linea area esistente 380 kV		●
Metanodotti		●
Vincoli cimiteriali		●
Vincolo idrogeologico		●

COMUNE DI CERTALDO
PROVINCIA DI FIRENZE

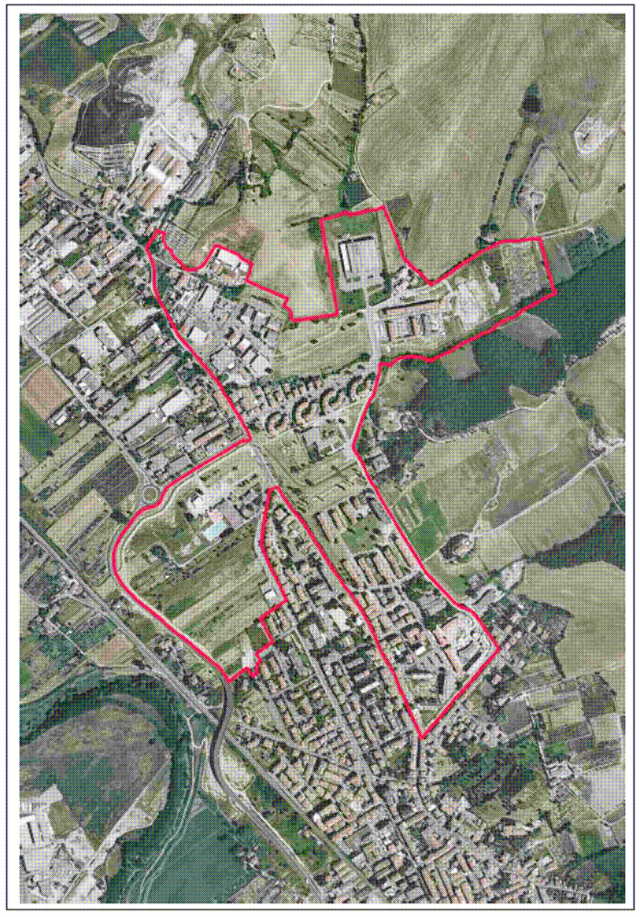
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE
L.R. 1 del 3 Gennaio 2005 - art. 55

SCHEDE DI VALUTAZIONE INTEGRATA

FRAILLE

UTOE 13

DESCRIZIONE UTOE E AZIONI PREVISTE





SUPERFICIE UTOE

59,470509 Ha

ABITANTI UTOE

1.631

SISTEMA E SOTTOSISTEMA DI APPARTENENZA

Sistema Territoriale di Valle
Subsistema urbano

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE (SCHEDE PS)

USO DEL SUOLO PREVALENTE

A prevalenza urbana, rimangono ampi appezzamenti incolti o in fase di rinaturalizzazione e nella parte meridionale sono presenti le colture miste ad alta frammentazione.

SISTEMAZIONI AGRARIE

Giacitura: pianeggiante.
Sistemazioni agrarie: maglia dei campi stretta e rete scolante superficiale in buono stato di efficienza, ovviamente soltanto nelle aree non urbanizzate.

FORME INSEDIATIVE

Esclusivamente urbane.

LIVELLI DI RISCHIO

Stato di conservazione attuale: si segnalano ampie aree in via di abbandono o rinaturalizzazione.
Fattori di rischio: non di rilievo quelli di carattere fisico.

LIMITAZIONI D'USO

Non si rilevano limitazioni di carattere agronomico.

CARATTERI DEL PAESAGGIO

Questa parte dell'abitato è situata tra la zona centrale densamente urbanizzata e la zona artigianale di Montebello.
Nonostante questo, presenta ampi spazi liberi ed aree in via di abbandono che risultano importantissime ai fini della valorizzazione del paesaggio urbano e delle visuali prospettiche sulle colline e in particolare sul Parco della Canonica.

CARATTERI E USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Si tratta di edilizia residenziale di recente realizzazione e in corso di realizzazione con grossi complessi scolastici e sportivi.

VINCOLI SOVRAORDINATI E AREE DI PROTEZIONE

AZIONI PREVISTE DAL RU

PROTEZIONE

CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

TRASFORMAZIONE

- RA.2 - espansione mista residenza e artigianato (dastrumenti urbanistici previgenti)
- C9 - Espansione dell'aggregato urbano a carattere prevalentemente residenziale (recepita da Piano delle Alienazioni approvato)
- **C.urb.1** - nuova centralità urbana con attrezzature polivalenti, attrezzature sportive (ampliamento area della piscina), attrezzature religiose, centro commerciale, parco pubblico, piazza pubblica, percorsi pedonali e ciclabili, tratto di nuova viabilità urbana.

La trasformazione C.urb.1 è articolata in 5 schede progetto:

-C.urb.1.2 - Ampliamento di attrezzature per la culturaesistenti, percorsi, parcheggio e spazi pubblici
-C.urb.1.3 - Ampliamento di attrezzature sportive esistenti, percorsi e spazi pubblici
-C.urb.1.1 - Centro commerciale CC.PR, percorsi e spazi pubblici

DA RIADOTTARE:

-C.urb.1.1 - Attrezzature per la cultura AIC.PR.cu, percorsi e spazi pubblici
-C.urb.1.4 - Attrezzature religiose AIC.PR.re, percorsi e spazi pubblici

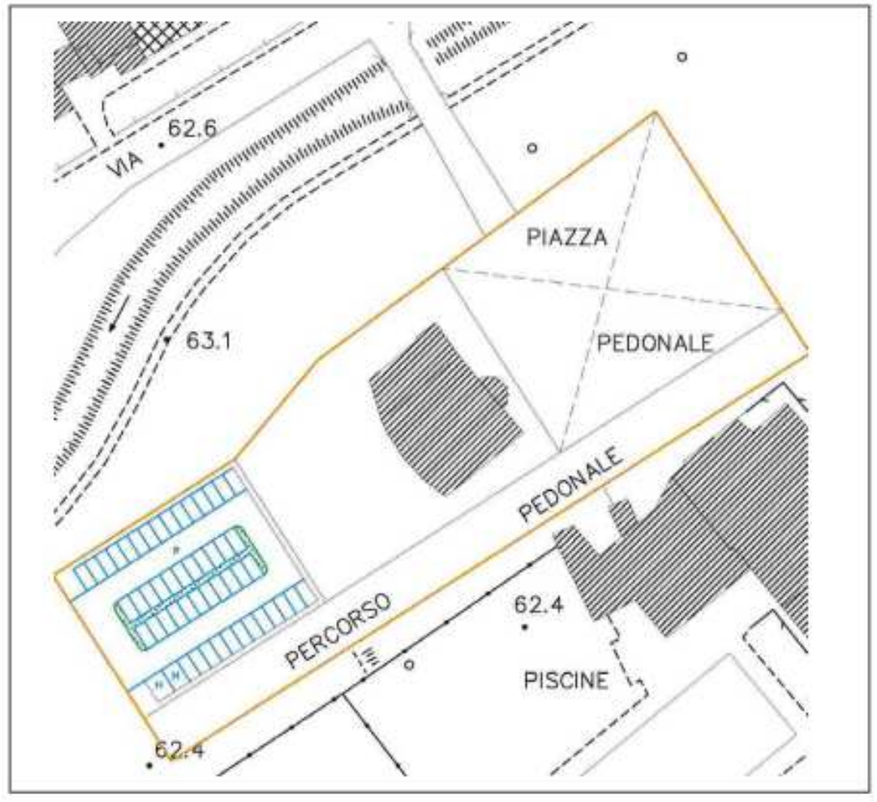
UTOE 13

AZIONE DI TRASFORMAZIONE - **C.urb.1.2**

DATI DA SCHEDA DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE Mq. 7.505	
S.U.L. –	
ABITANTI INSEDIABILI –	
VERDE PUBBLICO Mq. 3.900	STANDARD = ab.*3 mq mq(*3) = mq
PARCHEGGI PUBBLICI Mq. 1.254,90	STANDARD =ab.*2,5 mq mq(*2,5)= mq

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO



VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PER SINGOLA AZIONE DI TRASFORMAZIONE

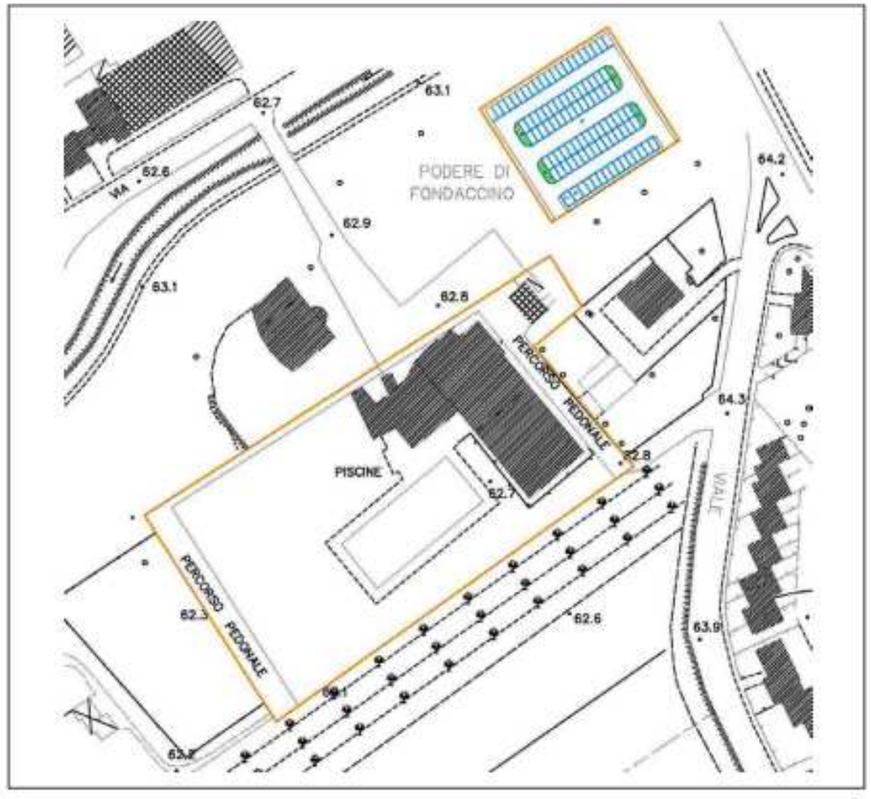
RISORSA	CRITICITA' RISORSA	EFFETTI ATTESI	MISURA INDICATORI	VALUTAZIONE EFFETTI
EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA				
ACQUA	MEDIA	Incremento consumi idrici	SI	POTENZIALMENTE NEGATIVI
SUOLO	MEDIA	Consumo di suolo agricolo	–	NON SIGNIFICATIVI
	MEDIA	Fattori di rischio		
RIFIUTI SOLIDI URBANI	BASSA	Incremento quantità rifiuti	SI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	BASSA	Incremento utenze residenziali	NO	NON SIGNIFICATIVI
	BASSA	Incremento utenze produttive	NO	NON SIGNIFICATIVI
	ALTA	Risparmio energetico e incentivazione sviluppo energie rinnovabili	SI	POSITIVI
DEPURAZIONE	BASSA	Capacità di depurazione	SI	NON SIGNIFICATIVI
BIODIVERSITA'	ALTA	Incremento Aree protette	–	NON SIGNIFICATIVI
ARIA E INQUINAMENTO ACUSTICO	BASSA	Incremento inquinamento	SI	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI TERRITORIALI				
PAESAGGIO	MEDIA	Valorizzazione e tutela	–	POTENZIALMENTE NEGATIVI
AREE BOSCATE	N.S.	Tutela	–	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI STORICI	MEDIA	Tutela e riqualificazione	–	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI MODERNI	MEDIA	Riqualificazione	–	POSITIVI
AREE AGRICOLE	N.S.	Tutela e valorizzazione	–	NON SIGNIFICATIVI
SERVIZI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	MEDIA	Incremento e riqualificazione	–	POSITIVI
INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE	MEDIA	Potenziamento e mitigazione - presenza SP 429 e relativi svincoli	–	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI SOCIO-ECONOMICI				
POPOLAZIONE	BASSA	Incremento	– abitanti insediabili	NON SIGNIFICATIVI
ATTIVITA' ECONOMICHE	MEDIA	Sviluppo	–	NON SIGNIFICATIVI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ALTA	Incremento	–	NON SIGNIFICATIVI

AZIONE DI TRASFORMAZIONE - **C.urb.1.3**

DATI DA SCHEDA DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE Mq. 16.556	
S.U.L.	
ABITANTI INSEDIABILI	
VERDE PUBBLICO Mq. 1.400	STANDARD = ab.*3 mq mq(*3) = mq
PARCHEGGI PUBBLICI Mq. 2.600	STANDARD =ab.*2,5 mq mq(*2,5)= mq

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO



VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PER SINGOLA AZIONE DI TRASFORMAZIONE

RISORSA	CRITICITA' RISORSA	EFFETTI ATTESI	MISURA INDICATORI	VALUTAZIONE EFFETTI
EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA				
ACQUA	MEDIA	Incremento consumi idrici	SI	POTENZIALMENTE NEGATIVI
SUOLO	MEDIA	Consumo di suolo agricolo	61.746,00 Mq.	NON SIGNIFICATIVI
	MEDIA	Fattori di rischio		
RIFIUTI SOLIDI URBANI	BASSA	Incremento quantità rifiuti	SI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	BASSA	Incremento utenze residenziali	NO	NON SIGNIFICATIVI
	BASSA	Incremento utenze produttive	NO	NON SIGNIFICATIVI
	ALTA	Risparmio energetico e incentivazione sviluppo energie rinnovabili	SI	POSITIVI
DEPURAZIONE	BASSA	Capacità di depurazione	SI	NON SIGNIFICATIVI
BIODIVERSITA'	ALTA	Incremento Aree protette	–	NON SIGNIFICATIVI
ARIA E INQUINAMENTO ACUSTICO	MEDIA	Incremento inquinamento	SI	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI TERRITORIALI				
PAESAGGIO	MEDIA	Valorizzazione e tutela	–	POTENZIALMENTE NEGATIVI
AREE BOSCATE	N.S.	Tutela	–	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI STORICI	MEDIA	Tutela e riqualificazione	–	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI MODERNI	MEDIA	Riqualificazione	–	POSITIVI
AREE AGRICOLE	N.S.	Tutela e valorizzazione	–	NON SIGNIFICATIVI
SERVIZI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	MEDIA	Incremento e riqualificazione	–	POSITIVI
INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE	MEDIA	Potenziamento e mitigazione - presenza SP 429 e relativi svincoli	–	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI SOCIO-ECONOMICI				
POPOLAZIONE	BASSA	Incremento	– abitanti insediabili	NON SIGNIFICATIVI
ATTIVITA' ECONOMICHE	MEDIA	Sviluppo	–	NON SIGNIFICATIVI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ALTA	Incremento	–	NON SIGNIFICATIVI

AZIONE DI TRASFORMAZIONE - **C.urb.1.4** **DA RIADOTTARE*

DATI DA SCHEDA DI PROGETTO

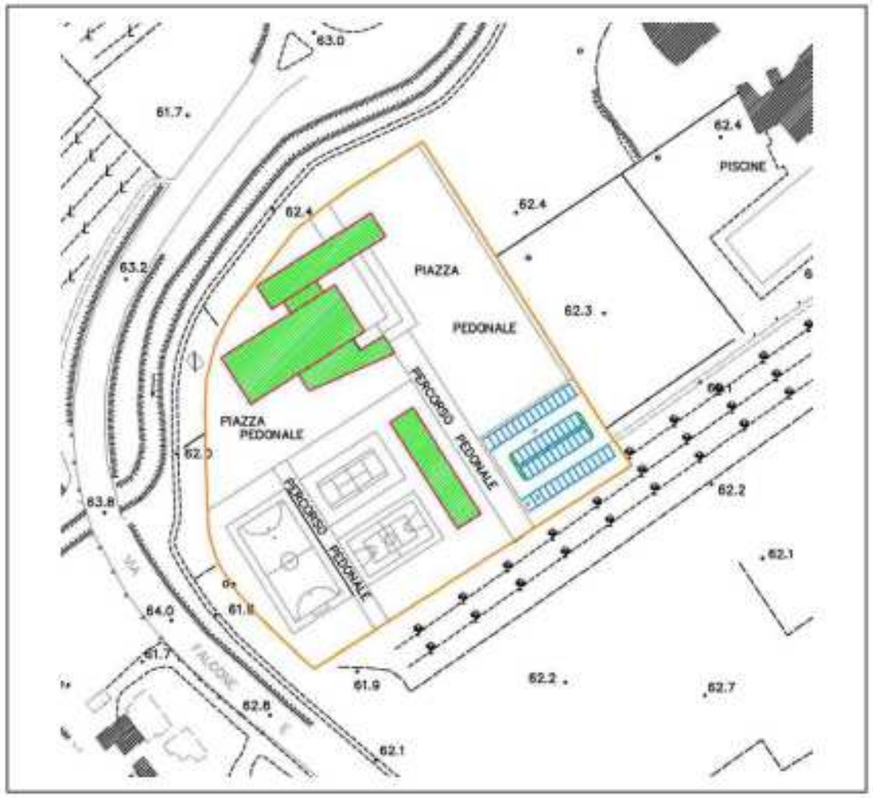
SUPERFICIE TERRITORIALE
Mq. 17.628

S.U.L.	Mq. 2.800 AIC.PR.re

ABITANTI INSEDIABILI
--

VERDE PUBBLICO Mq. 7.000	STANDARD = ab.*3 mq mq(*3) = mq
PARCHEGGI PUBBLICI Mq. 1.170	STANDARD =ab.*2,5 mq mq(*2,5)= mq

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO



VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PER SINGOLA AZIONE DI TRASFORMAZIONE

RISORSA	CRITICITA' RISORSA	EFFETTI ATTESI	MISURA INDICATORI	VALUTAZIONE EFFETTI
EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA				
ACQUA	MEDIA	Incremento consumi idrici	SI	POTENZIALMENTE NEGATIVI
SUOLO	MEDIA	Consumo di suolo agricolo	--	NON SIGNIFICATIVI
	MEDIA	Fattori di rischio		
RIFIUTI SOLIDI URBANI	BASSA	Incremento quantità rifiuti	SI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	BASSA	Incremento utenze residenziali	NO	NON SIGNIFICATIVI
	BASSA	Incremento utenze produttive	NO	NON SIGNIFICATIVI
	ALTA	Risparmio energetico e incentivazione sviluppo energie rinnovabili	SI	POSITIVI
DEPURAZIONE	BASSA	Capacità di depurazione	SI	NON SIGNIFICATIVI
BIODIVERSITA'	ALTA	Incremento Aree protette	--	NON SIGNIFICATIVI
ARIA E INQUINAMENTO ACUSTICO	BASSA	Incremento inquinamento	SI	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI TERRITORIALI				
PAESAGGIO	MEDIA	Valorizzazione e tutela	--	POTENZIALMENTE NEGATIVI
AREE BOSCATE	N.S.	Tutela	--	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI STORICI	MEDIA	Tutela e riqualificazione	--	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI MODERNI	MEDIA	Riqualificazione	--	POSITIVI
AREE AGRICOLE	N.S.	Tutela e valorizzazione	--	NON SIGNIFICATIVI
SERVIZI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	MEDIA	Incremento e riqualificazione	--	POSITIVI
INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE	MEDIA	Potenziamento e mitigazione - presenza SP 429 e relativi svincoli	--	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI SOCIO-ECONOMICI				
POPOLAZIONE	BASSA	Incremento	-- abitanti insediabili	NON SIGNIFICATIVI
ATTIVITA' ECONOMICHE	MEDIA	Sviluppo	--	NON SIGNIFICATIVI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ALTA	Incremento	--	NON SIGNIFICATIVI

AZIONE DI TRASFORMAZIONE - C.urb.1.5

DATI DA SCHEDA DI PROGETTO

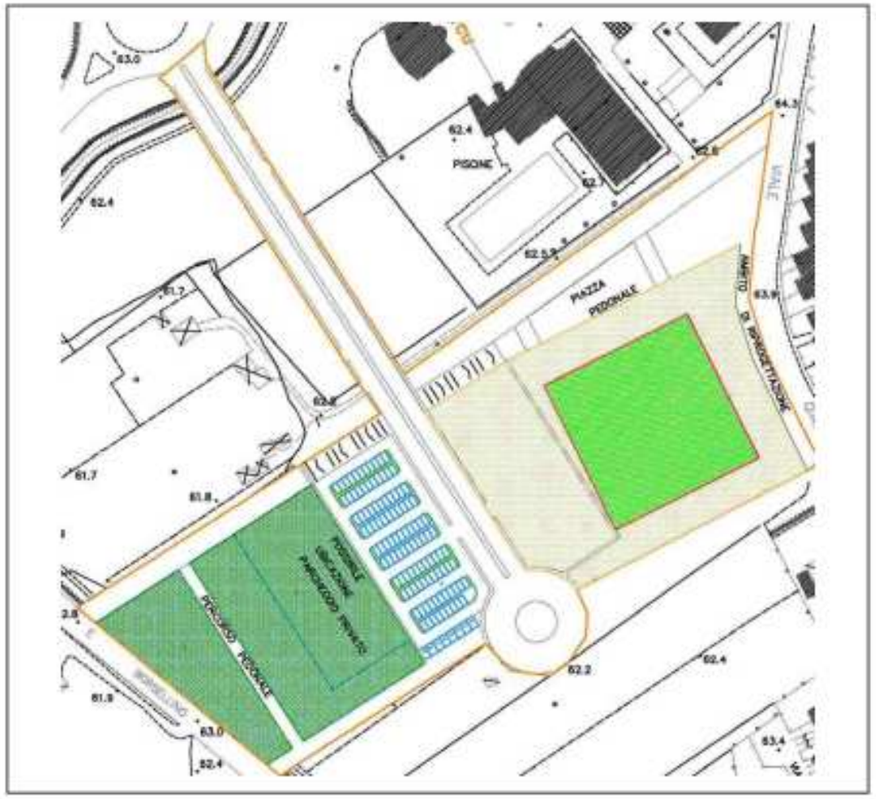
SUPERFICIE TERRITORIALE
Mq. 40.454

S.U.L.	Mq. 7.000 CC.PR

ABITANTI INSEDIABILI
--

VERDE PUBBLICO Mq. 15.000	STANDARD = ab.*3 mq mq(*3) = mq
PARCHEGGI PUBBLICI Mq. 3.690,60	STANDARD =ab.*2,5 mq mq(*2,5)= mq

SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO



VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PER SINGOLA AZIONE DI TRASFORMAZIONE

RISORSA	CRITICITA' RISORSA	EFFETTI ATTESI	MISURA INDICATORI	VALUTAZIONE EFFETTI
EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA				
ACQUA	MEDIA	Incremento consumi idrici	SI	POTENZIALMENTE NEGATIVI
SUOLO	MEDIA	Consumo di suolo agricolo	--	NON SIGNIFICATIVI
	MEDIA	Fattori di rischio		
RIFIUTI SOLIDI URBANI	BASSA	Incremento quantità rifiuti	SI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	BASSA	Incremento utenze residenziali	NO	NON SIGNIFICATIVI
	BASSA	Incremento utenze produttive	NO	NON SIGNIFICATIVI
	ALTA	Risparmio energetico e incentivazione sviluppo energie rinnovabili	SI	POSITIVI
DEPURAZIONE	BASSA	Capacità di depurazione	SI	NON SIGNIFICATIVI
BIODIVERSITA'	ALTA	Incremento Aree protette	--	NON SIGNIFICATIVI
ARIA E INQUINAMENTO ACUSTICO	MEDIA	Incremento inquinamento	SI	NON SIGNIFICATIVI
EFFETTI TERRITORIALI				
PAESAGGIO	MEDIA	Valorizzazione e tutela	--	POTENZIALMENTE NEGATIVI
AREE BOSCATE	N.S.	Tutela	--	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI STORICI	MEDIA	Tutela e riqualificazione	--	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI MODERNI	MEDIA	Riqualificazione	--	POSITIVI
AREE AGRICOLE	N.S.	Tutela e valorizzazione	--	NON SIGNIFICATIVI
SERVIZI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	MEDIA	Incremento e riqualificazione	--	POSITIVI
INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE	MEDIA	Incremento e riqualificazione	--	POSITIVI
EFFETTI SOCIO-ECONOMICI				
POPOLAZIONE	BASSA	Incremento	-- abitanti insediabili	NON SIGNIFICATIVI
ATTIVITA' ECONOMICHE	MEDIA	Sviluppo	--	POSITIVI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ALTA	Incremento	--	NON SIGNIFICATIVI

VALUTAZIONE INTEGRATA - SINTESI

SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO

		SUL mq	Abitanti
AZIONI DI CONSERVAZIONE INSEDIAMENTI ESISTENTI (B.sat, B.comp)	Residenziale	-	-
AZIONI DI TRASFORMAZIONE (RU.de, RU, D, G, C, C.urb)	Residenziale	21.321	852
	Artigianale/Industriale	4.571,5	-
	Turistico/Ricettivo	-	-

Totale	Residenziale SUL	Artigianale/Industriale SUL	Turistico/Ricettivo SUL	Abitanti n°
	21.321	4.571,5	-	852

		Attrezzature Mq	Verde pubblico Mq	Parcheggi pubblici Mq
STANDARD	Esistenti	61.065,00 AIC 13.956,16 SC	68.388,64	13.509,59
	Di progetto	3.950 AIC	41.412,38	12.877,77
	Totale	65.015	109.801,02	26.387,36

VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI - BAL

	EFFETTI ATTESI	CRITICITA' RISORSA	MISURA INDICATORI TOTALE UTOE	VALUTAZIONE EFFETTI
SUOLO	Consumo di suolo agricolo	BASSA	–	POT.NEGATIVI
	Fattibilità geomorfologica	MEDIA		NON SIGNIFICATIVI
	Fattibilità idrogeologica	MEDIA		NON SIGNIFICATIVI
ACQUA	Incremento consumi idrici	MEDIA	non valutabile	POT.NEGATIVI
RETE FOGNARIA	Incremento utenze	BASSA	-	NON SIGNIFICATIVI
RIFIUTI	Incremento produzione rifiuti	BASSA	453.960 kg/anno	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	Incremento utenze residenziali	BASSA	340	NON SIGNIFICATIVI
	Incremento utenze produttive	BASSA	SI	NON SIGNIFICATIVI
	Incentivazione sviluppo energie rinnovabili	ALTA	SI	POSITIVI

VALUTAZIONE INTEGRATA EFFETTI DELLE AZIONI PREVISTE DAL RU

RISORSA	CRITICITA'	EFFETTI ATTESI	VALUTAZIONE EFFETTI DELLE AZIONI: DI PROTEZIONE	DI CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO	DI TRASFORMAZIONE
EFFETTI AMBIENTALI E SULLA SALUTE UMANA					
ACQUA	MEDIA	Incremento consumi idrici		NON SIGNIFICATIVI	POT.NEGATIVI
SUOLO	MEDIA	Fattori di rischio		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
RIFIUTI SOLIDI URBANI	BASSA	Incremento quantità rifiuti		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIA	BASSA	Incremento consumi		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
ENERGIE RINNOVABILI	ALTA	Incremento utilizzo		NON SIGNIFICATIVI	POSITIVI
DEPURAZIONE	BASSA	Capacità di depurazione		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
BIODIVERSITA'	ALTA	Incremento Aree protette		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
ARIA E INQUINAMENTO ACUSTICO	ALTA	Qualità dell'aria		POT.NEGATIVI	POT.NEGATIVI
EFFETTI TERRITORIALI					
PAESAGGIO	MEDIA	Valorizzazione e tutela		POSITIVI	POT.NEGATIVI
AREE BOSCATE	N.S.	Tutela		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI STORICI	MEDIA	Tutela e riqualificazione		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
INSEDIAMENTI MODERNI	MEDIA	Riqualificazione		POSITIVI	POSITIVI
AREE AGRICOLE	N.S.	Tutela e valorizzazione		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI
SERVIZI ED ATREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	MEDIA	Incremento e riqualificazione		POSITIVI	POSITIVI
INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE	MEDIA	Potenziamento e mitigazione		NON SIGNIFICATIVI	POSITIVI
EFFETTI SOCIO-ECONOMICI					
POPOLAZIONE	BASSA	Incremento		NON SIGNIFICATIVI	POSITIVI
ATTIVITA' ECONOMICHE	MEDIA	Sviluppo		NON SIGNIFICATIVI	POSITIVI
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	ALTA	Incremento		NON SIGNIFICATIVI	NON SIGNIFICATIVI

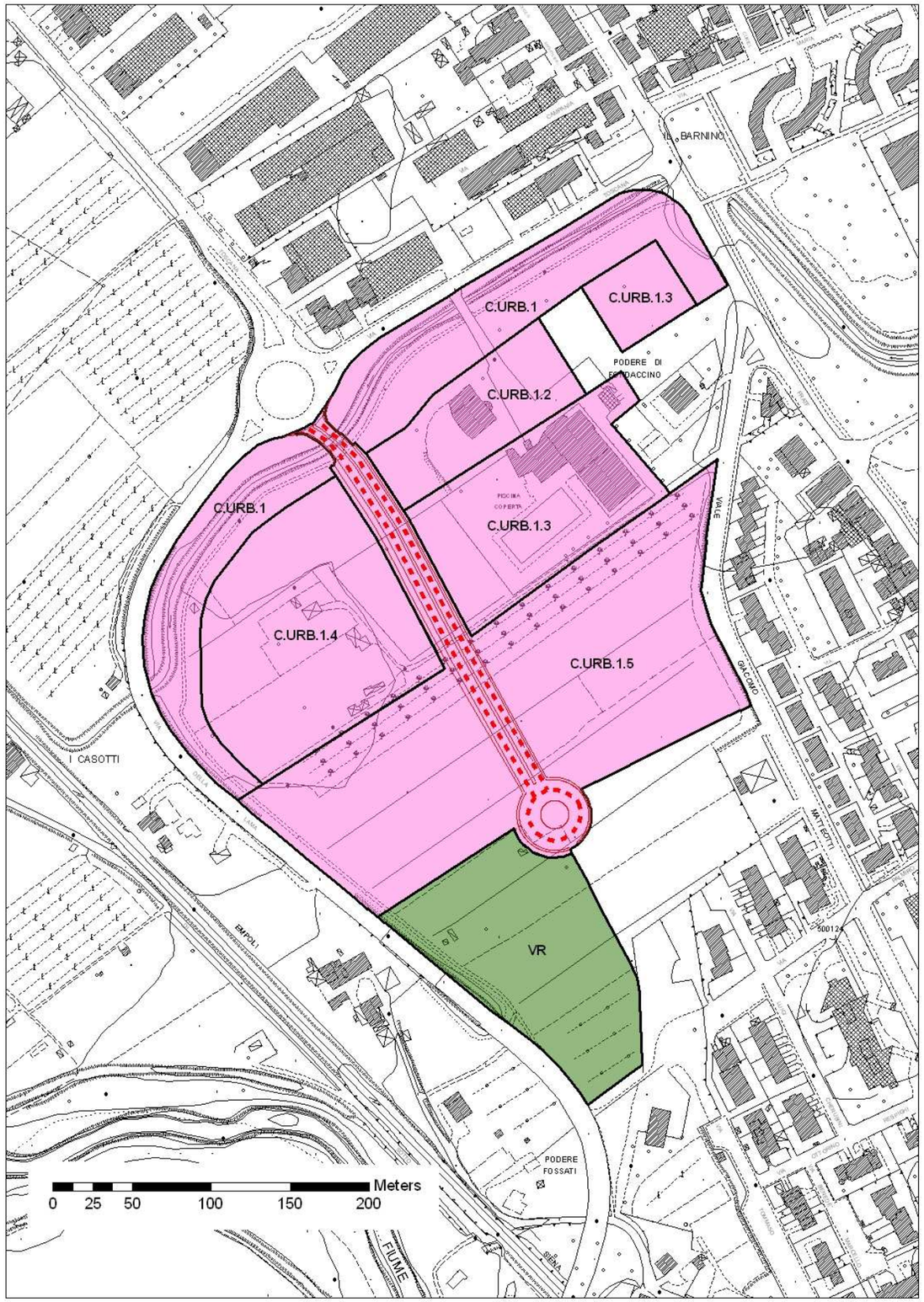
MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI POTENZIALMENTE NEGATIVI

In aggiunta alle misure di mitigazione per le risorse indicate nel rapporto ambientale, sono da attuarsi le seguenti misure integrative:

- Rispetto dei requisiti di sostenibilità ambientale di cui all'art. 36 delle NTA del RUC
- Il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con l'erogazione in atto, senza richiedere ulteriori approvvigionamenti e potenziamenti della rete acquedottistica principale
- Favorire il risparmio idrico (reti duali, scarichi bi-flusso, utilizzo acque piovane ecc.)
- Applicare le mitigazioni previste dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale

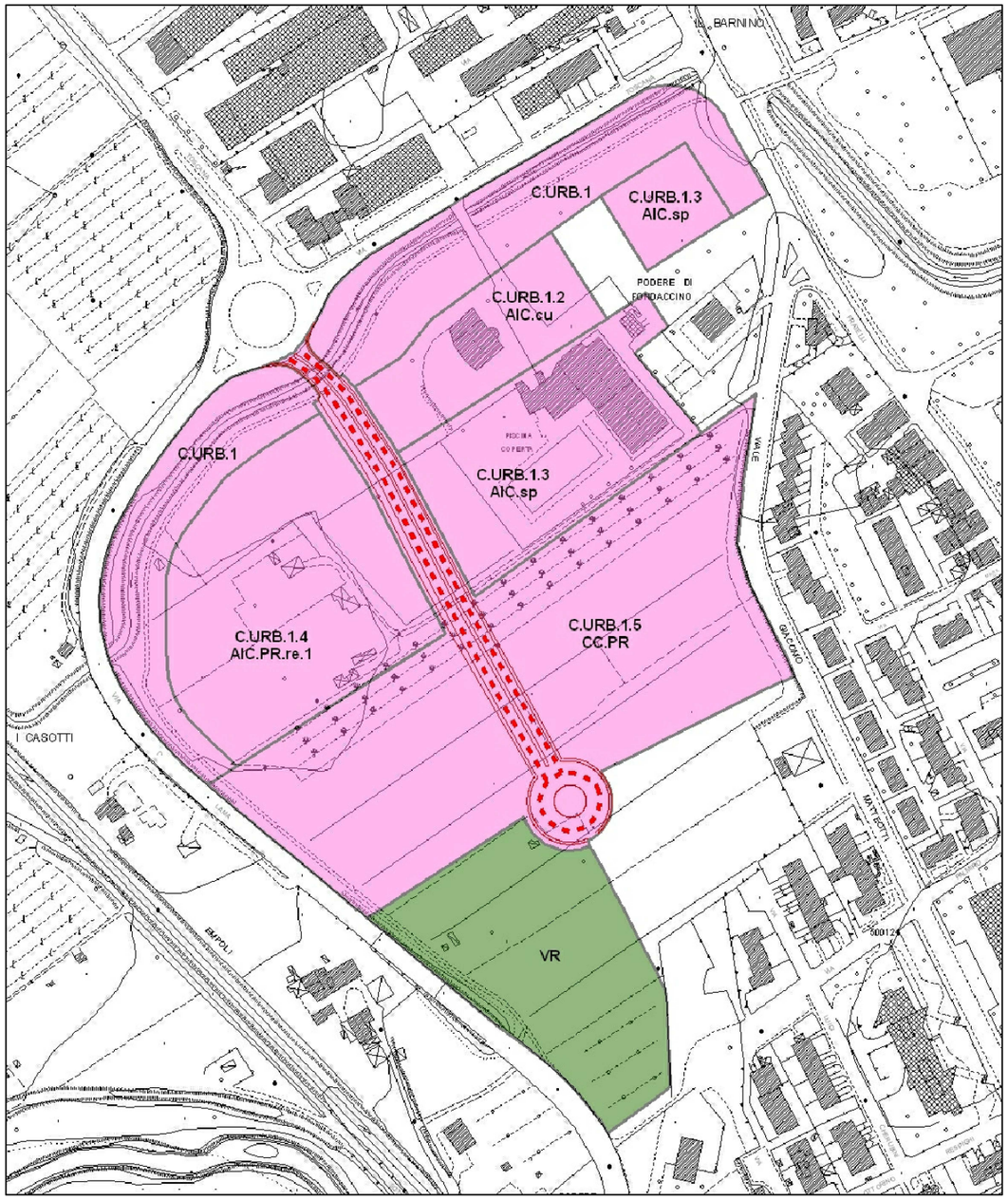
R . U variante

ESTRATTO PLANIMETRICO TAV. <PR.3>

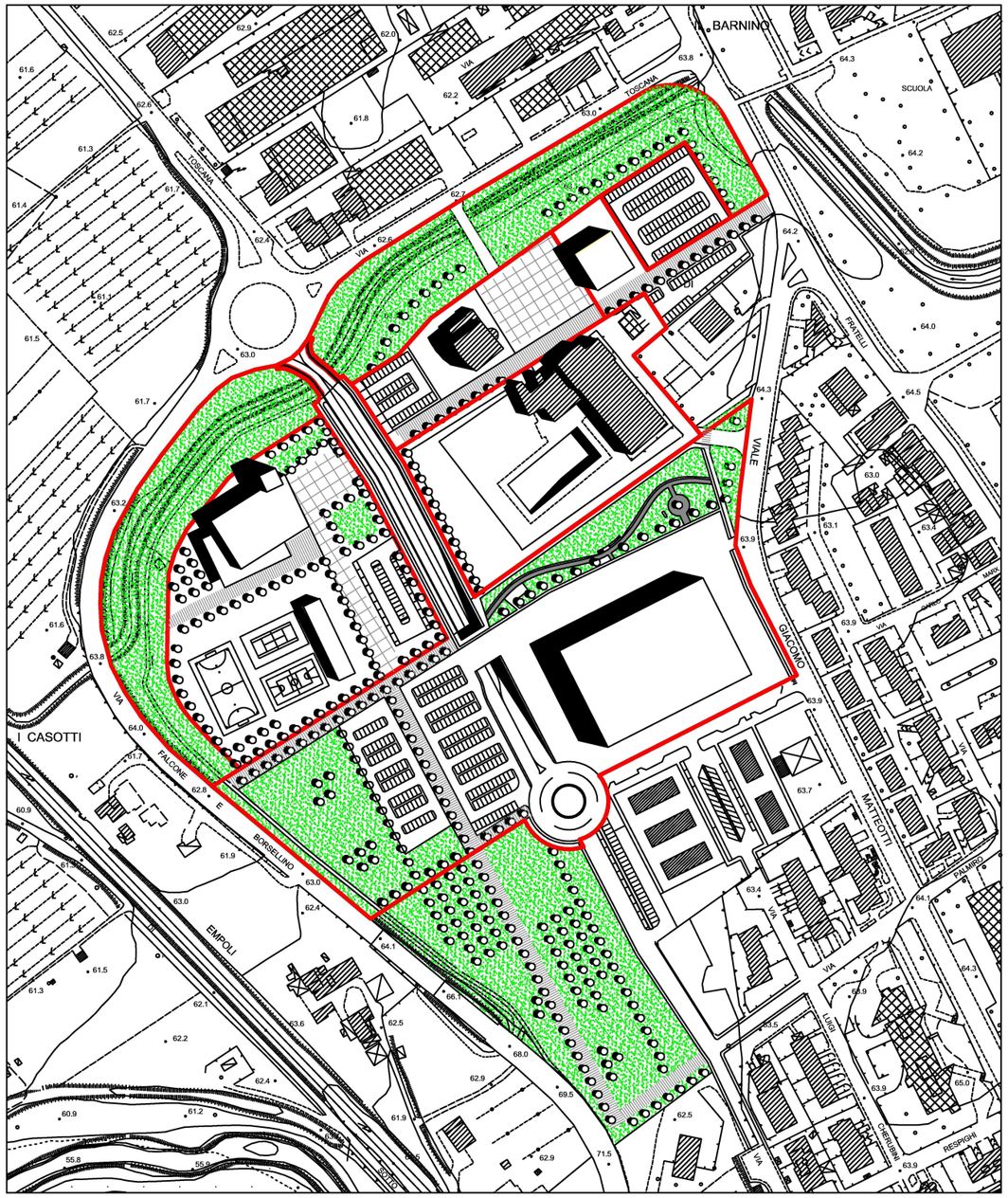


REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE | VARIANTE N°1 | SCHEDE PROGETTO | AMBITI C.URB

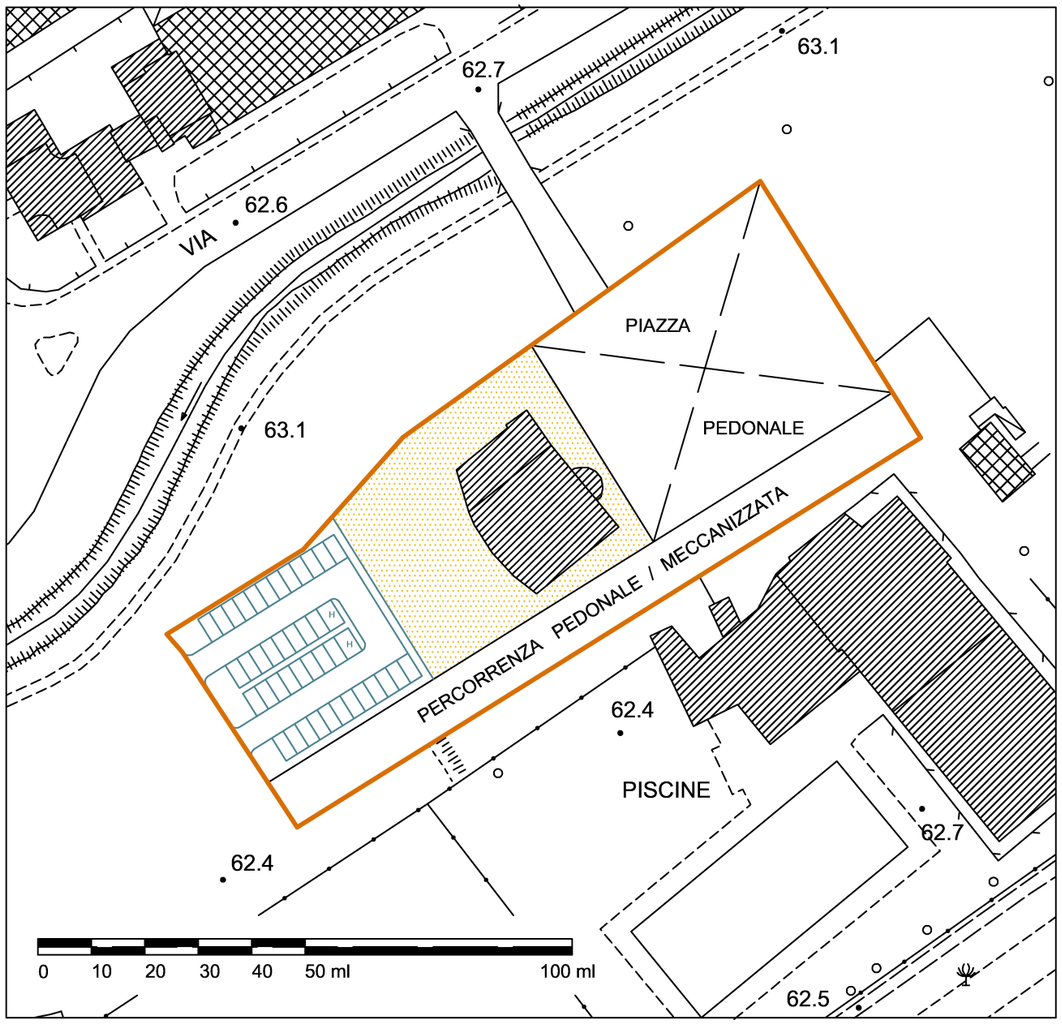
ESTRATTO TAVOLA PR3 DEL RU



SCHEDE AMBITI C.URB.1.2 - C.URB.1.3 - C.URB.1.4 - C.URB.1.5



ASSETTO DI PROGETTO



LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	PIAZZA PEDONALE/ PERCORRENZE PUBBLICHE	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
(*)	MQ 3746,00		MQ 1247,00	

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC – U.T.O.E.
Scheda U.T.O.E. 13 – Fraille

Descrizione del luogo e finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione della nuova piazza pubblica, un percorso pedonale e/o meccanizzato e un parcheggio pubblico.

Vincoli sovraordinati

Superficie territoriale
Mq. 6977,00

Dimensionamento
(*) Sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento sull'edificio esistente

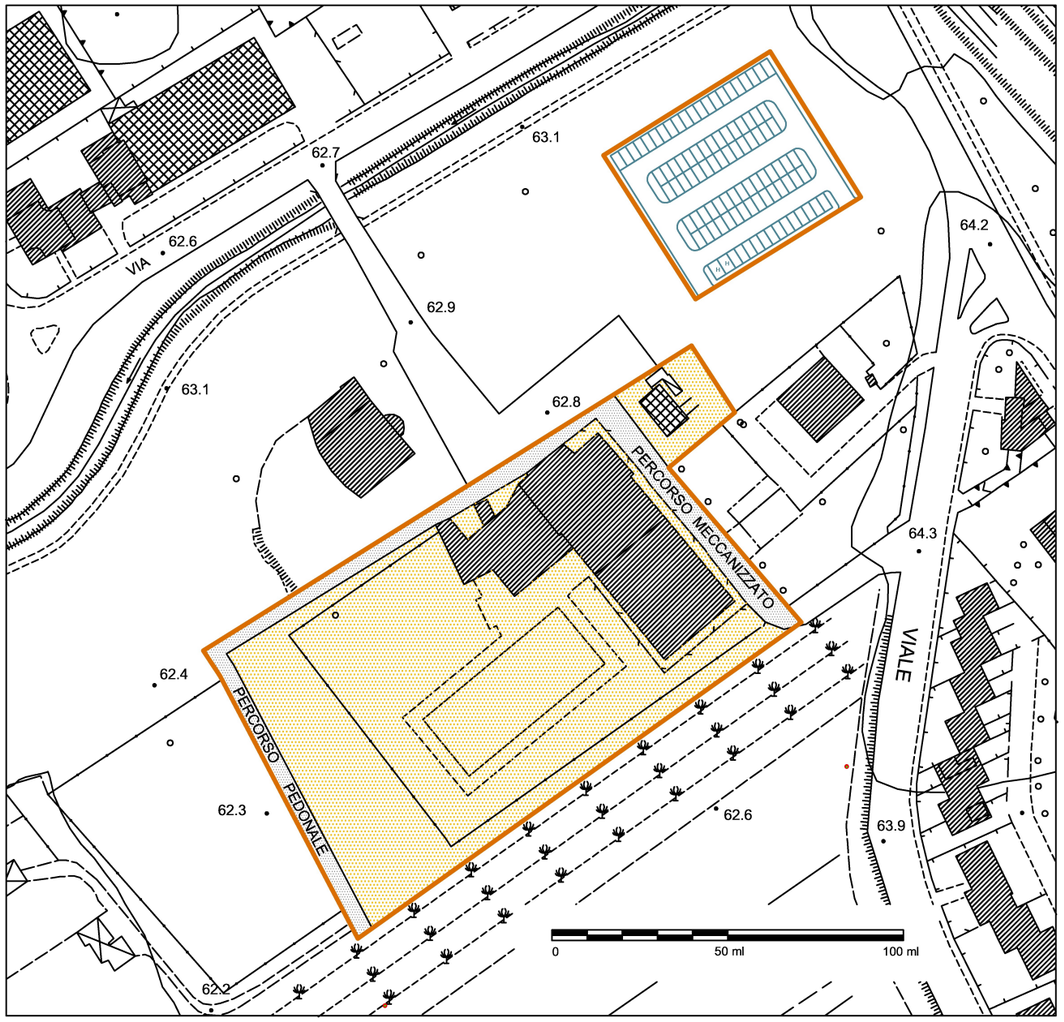
Resedi / Aree private

Edilizia Residenziale Sociale

Cessione di parcheggi – Piazza pedonale e percorrenza pubblica
Parcheggi pubblici mq. 1247,00
Piazza pedonale e percorrenza pedonale e/o meccanizzata mq. 3746,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

ASSETTO DI PROGETTO



LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	PERCORRENZE PUBBLICHE	VERDE PRIVATO OBBLIGATORIO	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PRIVATE
(*)	MQ. 728,00		MQ. 2704,00	

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC – U.T.O.E.
Scheda U.T.O.E. 13 – Fraille

Descrizione del luogo e finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico, e delle percorrenze pedonali e meccanizzate pubbliche.

Vincoli sovraordinati

Superficie territoriale
Mq. 16099,00

Dimensionamento
(*) Sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento sull'edificio esistente

Resedi / Aree private

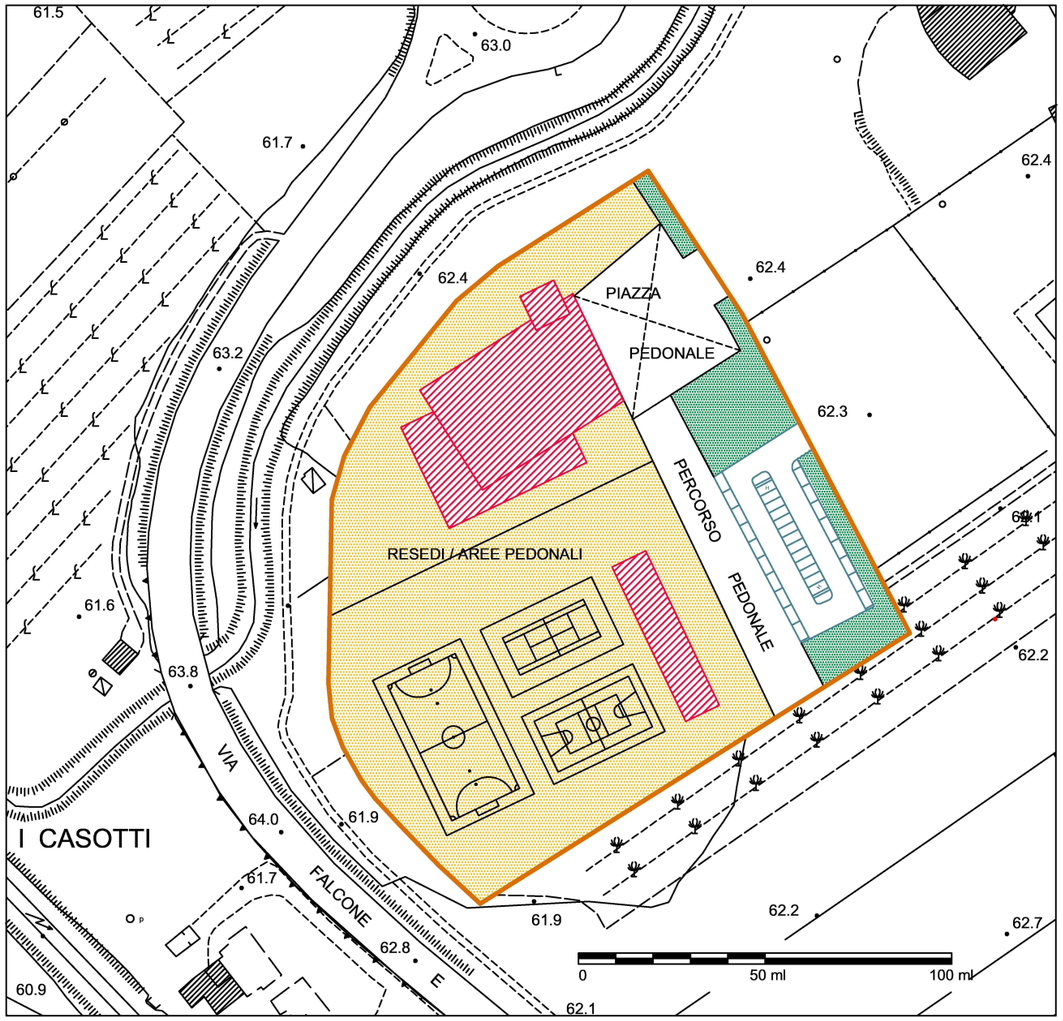
Edilizia Residenziale Sociale

Cessione di parcheggi – Percorrenze pubbliche
Parcheggi pubblici mq. 2704,00
Percorrenze pedonali e/o meccanizzate mq. 728,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE	VARIANTE N°1	SCHEDA PROGETTO	C.URB.1.4 - AIC.PR.re.1

ASSETTO DI PROGETTO



LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO FASCE ALBERATE	PIAZZA PEDONALE PERCORSO PEDONALE	PARCHEGGI PUBBLICI	RESEDI/AREE PEDONALI
MQ. 2800,00	MQ. 701,00	MQ. 3229,00	MQ. 1170,00	

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC – U.T.O.E.
Scheda U.T.O.E. 13 – Fraille

Descrizione del luogo e finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di una chiesa e di attrezzature sportive private, oltre che una piazza pedonale, parcheggi e verde pubblico.

Vincoli sovraordinati

Superficie territoriale
Mq. 18.549,00

Dimensionamento
Mq. 2.800,00

Resedi / Aree pedonali

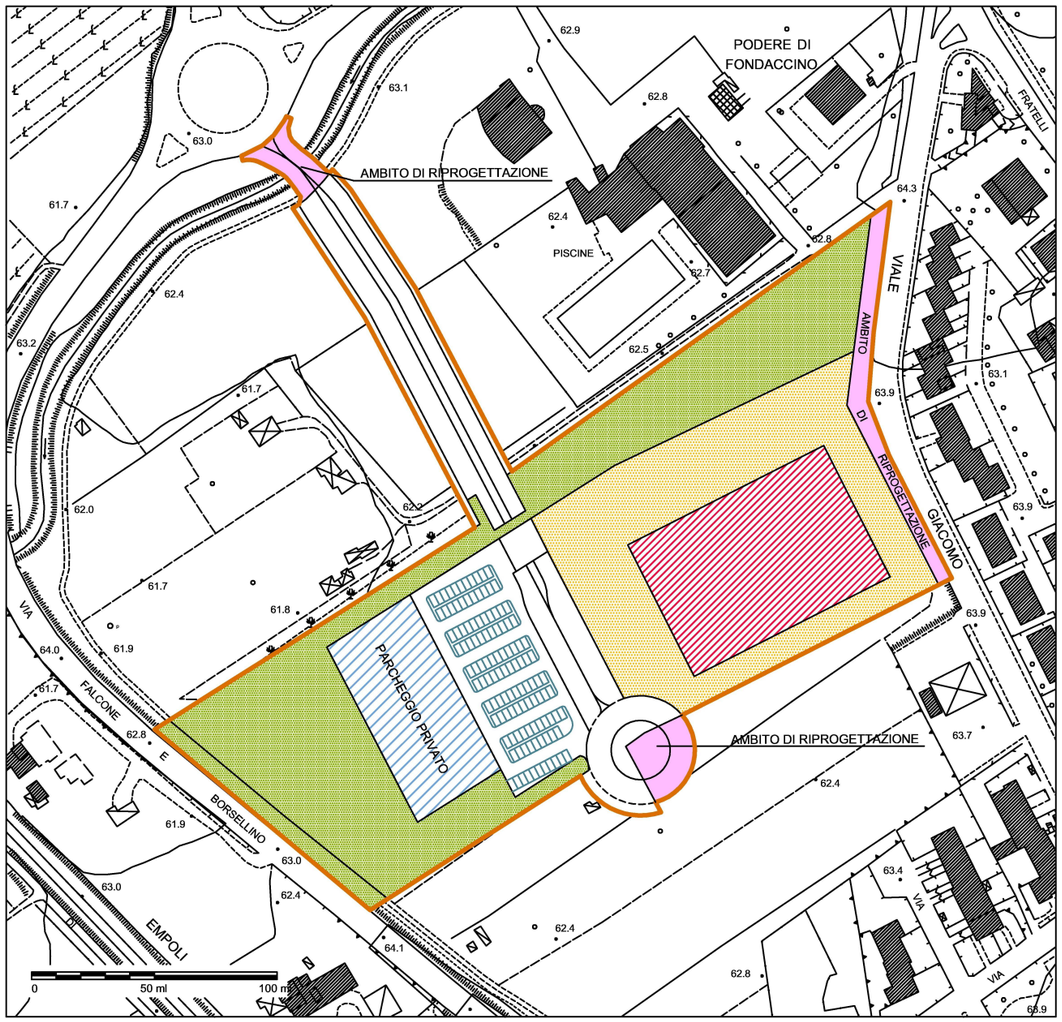
Edilizia Residenziale Sociale

Cessione di parcheggi – Piazza pedonale, percorso pedonale e verde pubblico
Parcheggi pubblici mq. 1.170,00
Piazza pedonale, percorso pedonale e verde pubblico mq. 3.930,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Nell'ambito dell'approvazione dello specifico PUA, dovranno essere stabilite le aree aperte al pubblico (private di uso pubblico) da reperire all'interno degli ambiti denominati < Resedi/Aree pedonali> della presente scheda.

ASSETTO DI PROGETTO



LEGENDA

EDIFICI IN PROGETTO	VERDE PUBBLICO SPAZI PEDONALI	PARCHEGGIO PRIVATO	PARCHEGGI PUBBLICI	SUPERFICIE FONDIARIA
S.U.L. MQ. 7.000 S.C. MQ. 5.250	MQ. 12.912,00	MQ. 3202,00	MQ. 3692,00	MQ. 13.657,00
	ART. 5.2 D.M.1444/68 (7000X80%)/2 = mq 2800		ART. 5.2 D.M.1444/68 (7000X80%)/2 = mq 2800	

DISPOSIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Riferimento alle Schede di Valutazione del RUC – U.T.O.E.
Scheda U.T.O.E. 13 – Fraille

Descrizione del luogo e finalità dell'intervento
L'intervento prevede la realizzazione di un centro commerciale, per una media o grande struttura di vendita, parcheggi pubblici e privati, viabilità pubblica, con cessione e realizzazione di aree a verde pubblico.

Vincoli sovraordinati

Superficie territoriale
Mq. 41.775,00

Dimensionamento
S.U.L. mq. 7000
S.C. mq 5250
Sup. Vendita max mq 3000
H. max ml.9.00

Superficie fondiaria
Mq. 13.657,00

Edilizia Residenziale Sociale

Cessione di parcheggi – Verde pubblico e spazi pedonali
Parcheggi pubblici mq. 3692.00
Verde pubblico e spazi pedonali mq. 12912,00

ELEMENTI DESCRITTIVI DELL'AZIONE DI PIANIFICAZIONE

Si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da reperire entro la superficie coperta del fabbricato (entro terra) ovvero sotto l'area a verde adiacente al resede privato, ovvero in aggiunta al parcheggio pubblico in progetto.
E' fatto inoltre obbligo di realizzare un collegamento pedonale fra il parcheggio pubblico e il resede privato, separato dal traffico veicolare di scorrimento della nuova strada in progetto.