



Comune di Pontassieve
Area Governo del Territorio
U.O.C. ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME

APPENDICE 2

SCHEDE NORMA RELATIVE AGLI AMBITI A
PROGETTAZIONE UNITARIA

Indice:

UTOE N°1 Molin Del Piano

- Fornello – F1 Scorna
- Molino del Piano – M1 Via Mazzini lotto A
- Molino del Piano – M3 Ampliamento cimitero
- Molino del Piano – M4 Via Vecchia
- Molino del Piano – M5a Costa-Serravalle a monte, via di Montetrini
- Molino del Piano – M5b Costa-Serravalle a valle, via di Montetrini
- Molino del Piano – M6 Poggiolino
- Santa Brigida – SB1 Via Piana
- Santa Brigida – SB2 Palafreno, via del Sasso
- Santa Brigida – SB3 Ampliamento cimitero
- Santa Brigida – SB5 Scuola di S.Brigida, via Piana
- Santa Brigida – SB6 Cava di S.Brigida, via del Cimitero
- Santa Brigida – SB7 Villetta, via del Trebbio
- Santa Brigida – SB8 Carbonaia, via di Parga
- Santa Brigida – SB9 Le Lucole, prolungamento via degli Scalpellini

Utoe n.1	<i>Ambito a progettazione unitaria: F1 – Scorna (estensione lottizzaz.) – via delle Ginestre</i>
-----------------	---

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto
--

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 3.235
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:
--

Si veda la specifica variante al PRG e relativo Piano di Lottizzazione approvati con Deliberazione C.C. n.156 del 23.11.2004.

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme contraddistinte dai riferimenti "C – F1" e "Nota 2" riportate sulla Tavola IV.5.3 di cui alla specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.156 del 23.11.2004, riferite ai parametri delle norme di attuazione dello stesso PRG.

Utilizzazioni compatibili

<i>13. abitazioni ordinarie</i>

<i>32. mobilità meccanizzata</i>

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda la specifica variante al PRG ed il relativo Piano di Lottizzazione approvati con Deliberazione C.C. n.156 del 23.11.2004

Valutazione ambientale:

Si veda la specifica variante al PRG ed il relativo Piano di Lottizzazione approvati con Deliberazione C.C. n.156 del 23.11.2004

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Parcheggio

Viabilità esistente

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: M1 – via Mazzini – lotto A

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.104
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.72 del 13.6.1997 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.30 del 28.2.2000.

Strumento di attuazione: piano attuativo.

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme del PRG vigente in data anteriore al 24.1.1996, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. Nuove *Abitazioni ordinarie*:
 - 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato n.3
2. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico mq 0

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.72 del 13.6.1997 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.30 del 28.2.2000.

Valutazione ambientale:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.72 del 13.6.1997 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n.30 del 28.2.2000.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: M3 – Ampliamento cimitero Molino del Piano

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 1.472
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, in particolare dell'ampliamento dell'attuale cimitero e servizi ad esso connessi.

Invarianti strutturali:

Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno

Strumento di attuazione: progetto di opera pubblica

Prescrizioni quantitative

Rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n.69 del 21.5.2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Utilizzazioni compatibili

30. attrezzature cimiteriali

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F1, geomorfologica e sismica F3** (vedi prescrizioni).

PRESCRIZIONI: Nei limiti inerenti gli interventi ammissibili, dettagliati al paragrafo "salvaguardie disposte dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno", dell'allegato supporto geologico, valutazioni in funzione della perimetrazione del comparto in classe P.F.3 si formulano le prescrizioni sotto dettagliate.

La progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. In particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la zona stabile suscettibile di amplificazione locali caratterizzata da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisica ad implementazione delle prove eseguite per il presente supporto (es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (es. sondaggi a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. In tale zona di bordo valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

Valutazione ambientale:

Condizionata dalla presenza di aree con valore naturalistico medio

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Attrezzatura

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 9.165
<i>Superficie coperta:</i>	mq 170
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 426
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla creazione di un parco fluviale e spazi di parcheggio mediante l'insediamento di funzioni residenziali ed il superamento del degrado attuale.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - conservazione della gora di carico dell'antico "mulino del piano", mediante la creazione di un camminamento pedonale pubblico al suo interno;
 - conservazione della vegetazione ripariale sulla sponda sinistra del torrente Sieci, con creazione di una fascia di verde di connettività esternamente alle sponde dei torrenti Sieci e Rimaggio che, penetrando nel nuovo insediamento, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
 - demolizione di tutti gli edifici esistenti e completa rinaturalizzazione della sponda sinistra del torrente Sieci;
 - disposizione del nuovo sistema edificato in modo da evitare effetti di saldatura con l'adiacente tessuto storico di via del Fosso;
- creazione di un nuovo sistema edificato rispettoso delle esigenze paesaggistiche del contesto;
- creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dal territorio rurale in riva destra del torrente Sieci, ed in particolare dall'attuale circonvallazione della SP 84, ;
- creazione di un sistema continuo di spazi urbani per la fruizione collettiva caratterizzati dalla netta separazione tra percorsi pedonali e veicolari, dalla presenza diffusa del verde, dalla loro interconnessione con il sistema delle strade urbane di via del Fosso, di via Vecchia, di via F.lli Carli e di via del Vallone, da una forte relazione percettiva con i torrenti Sieci e Rimaggio e con la gora, e costituiti principalmente da un parco lineare sul torrente Sieci;
- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare concepito per il solo accesso da via Vecchia e da via F.lli Carli ai parcheggi

dell'insediamento e tale da strutturare due vie di penetrazione distinte e separate, tra loro non comunicanti e non interferenti con il parco lineare sul torrente Sieci.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- rinaturalizzazione della sponda sinistra del torrente Sieci, con ripristino funzionale dell'opera idraulica esistente costituita dalla sponda medesima;
- opere di messa in sicurezza idraulica del nuovo insediamento, mediante la realizzazione di opere strutturali sul torrente Rimaggio (ivi compresa la realizzazione di una nuova condotta fognaria sotto l'alveo del torrente medesimo);
- restauro della gora di carico con creazione di un camminamento pedonale al suo interno;
- parco lineare sul torrente Sieci con relativo percorso ciclopedonale ed elementi di connessione tra questo e il sistema delle strade urbane di via del Fosso, di via Vecchia, di via F.lli Carli e di via del Vallone, mediante la realizzazione di due nuovi attraversamenti pedonali sul torrente Rimaggio per garantire le connessioni con via F.lli Carli e con via del Vallone;
- elementi di connessione veicolare tra i parcheggi del nuovo insediamento e il sistema delle strade urbane, con via Vecchia da un lato e con via F.lli Carli dall'altro, mediante la realizzazione di un nuovo attraversamento carrabile sul torrente Rimaggio per garantire la connessione con via F.lli Carli;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 37
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):	mq 2.300
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 11,00 con numero 3 massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> , e numero 1 massimo di <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i> . Per motivate esigenze tecnologiche l' <i>altezza netta</i> dei <i>piani interrati</i> o <i>seminterrati</i> può superare il limite di m 2,40 senza alcuna incidenza sulla <i>Superficie utile lorda</i> , purché non sia mai superiore a m 2,55 e la superficie di detti piani sia prevalentemente destinata ad autorimesse collettive.

- | | |
|--|---|
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico | mq 6.700, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria |
| 5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): | mq 4.200, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria |
| 6. Quantità minima di parcheggi privati:
6.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42) | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>
Espressa in numero di posti auto:
1 posto auto ogni abitazione, da ricavare obbligatoriamente in autorimesse collettive o spazi aperti |
| 7. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):
7.1 per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68) | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i>
Espressa in numero di posti auto:
dovrà essere soddisfatta l'esigenza di parcheggio pubblico di un contesto territoriale allargato per non meno di complessivi 50 posti auto |

Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classi di fattibilità geomorfologica e sismica F3 e di fattibilità idraulica F4 (in virtù delle definizioni progettuali prescrittive nella relativa scheda di fattibilità) nel rispetto delle prescrizioni dettagliate nell'elaborato f.11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	<i>mc/anno</i>	5.171
Depurativo	<i>AE</i>	88
Spazi per raccolta differenziata	<i>numero cassonetti</i>	1

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo esteso oltre l'Ambito a progettazione unitaria per quanto strettamente necessario a garantire le connessioni funzionali rappresentate come "corridoio infrastrutturale" sulla tavola d3 di regolamento urbanistico, per i tratti corrispondenti al nuovo ponte carrabile sul fosso di Rimaggio, alla passerella pedonale sul fosso di Rimaggio e al percorso ciclo pedonale in corrispondenza della gora esistente. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente

Corsi d'acqua e relative pertinenze

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 10k)

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 14.840
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata allo sviluppo delle attività produttive, da perseguire con l'insediamento di nuove industrie manifatturiere, e alla realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo via Montetrini.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno, con particolare riferimento alla scarpata e relativa vegetazione arborea lungo via Montetrini, mediante la creazione di una fascia continua di verde da interporre tra la strada e il nuovo sistema edificato e mediante la strutturazione di quest'ultimo in un sistema gradonato in altezza, in modo da assecondare l'orografia;
 - disposizione del nuovo sistema edificato in modo da evitare effetti di saldatura con gli adiacenti insediamenti industriali e garantire la creazione di spazi di verde che, interposti tra i medesimi insediamenti, costituiscano il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano e assicurino visuali verso il territorio rurale circostante;
- creazione, integrandolo nella fascia di verde costituita dalla scarpata lungo via Montetrini, di un percorso ciclopedonale capace di connettere tra loro i due insediamenti industriali adiacenti al medesimo comparto;
- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare concepito per il solo accesso al comparto, dalla strada interna all'attuale insediamento industriale di Serravalle.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- opere a difesa della stabilità del versante;
- percorso ciclopedonale integrato nella fascia di verde costituita dalla scarpata lungo via Montetrini;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i>):	mc 25.500
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):	
2.1 per utilizzazione <i>manifatture</i> :	mq 4.450
2.2 per le altre utilizzazioni compatibili:	mq 900
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima):	m. 10,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i>
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68)	10% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre all'80% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i>
5. Quantità minima di parcheggi privati:	
5.1 di <i>pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio all'ingrosso</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 4,00 da applicare alla <i>Superficie utile lorda</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva.
5.2 di <i>relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio all'ingrosso</i> (art.10 Del.CR 137/99)	1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita</i>
6. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4):	
6.1 per tutte le utilizzazioni compatibili (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68)	5% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre al 40% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i>

Utilizzazioni compatibili

17. manifatture	20. attività di supporto al commercio
18. commercio all'ingrosso, limitatamente a:	22. attività direzionali
18.1. esercizi commerciali all'ingrosso (fino ad un massimo di 250 mq di Superficie di vendita per ciascun esercizio)	23. erogazioni dirette di servizi
	32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F4 (in virtù delle definizioni prescrittive indicate nella relativa scheda di fattibilità – vedi elaborati f. 11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico), fattibilità sismica F3 e idraulica F1.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	mc/anno	Non stimabile
Depurativo	AE	Non stimabile
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti	Non stimabile

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo nel solo caso in cui quest'ultimo si debba estendere oltre l'Ambito a progettazione unitaria per garantire la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* e il *Volume di edificio* edificabili, relativi alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 10k)

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 9.415
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto**Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:**

La trasformazione di questo ambito è finalizzata allo sviluppo delle attività produttive, da perseguire con l'insediamento di nuove industrie manifatturiere.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - conservazione della vegetazione ripariale sulla sponda sinistra del torrente Sieci, con creazione di una fascia di verde esternamente alla sponda che, penetrando nel nuovo insediamento, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una forte distinzione e qualificazione del margine urbano lungo strada percepito da via Montetrini;
- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare concepito per il solo accesso al comparto, direttamente da via Montetrini, valutando per questo accesso la posizione migliore ai fini della sicurezza stradale (da autorizzare da parte della Provincia in sede di formazione del piano attuativo).

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- opere di messa in sicurezza idraulica del nuovo insediamento, mediante la realizzazione di opere strutturali sul torrente Sieci;
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

- | | |
|--|--|
| 1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Volume di edificio</i>): | mc 14.500 |
| 2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): | |
| 2.1 per utilizzazione <i>manifatture</i> : | mq 2.150 |
| 2.2 per le altre utilizzazioni compatibili: | mq 900 |
| 3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima): | m. 6,00
con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> |
| 4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68) | 10% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre all'80% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i> |
| 5. Quantità minima di parcheggi privati: | |
| 5.1 <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili
(art.41 sexies L.1150/42 e art.10 Del.CR 137/99) | 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , maggiorata di 0,05 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> utilizzato per <i>commercio all'ingrosso</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 4,00 da applicare alla <i>Superficie utile lorda</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva. |
| 5.2 <i>di relazione</i> per utilizzazioni di <i>commercio all'ingrosso</i>
(art.10 Del.CR 137/99) | 1 mq ogni mq di <i>Superficie di vendita</i> |
| 6. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): | |
| 6.1 per tutte le utilizzazioni compatibili (art.5.1 e art.5.2 DM 1444/68) | 5% della <i>Superficie territoriale</i> , oltre al 40% della <i>Superficie utile lorda</i> per le utilizzazioni diverse dalle <i>manifatture</i> |

Utilizzazioni compatibili

17. manifatture

18. commercio all'ingrosso, limitatamente a:

18.1. esercizi commerciali all'ingrosso (fino ad un massimo di 250 mq di Superficie di vendita per ciascun esercizio)

20. attività di supporto al commercio

22. attività direzionali

23. erogazioni dirette di servizi

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classi di fattibilità geomorfologica e sismica F3 e di fattibilità idraulica F4 (in virtù delle definizioni prescrittive descritte nella relativa scheda di fattibilità – vedi elaborati f. 11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	mc/anno	Non stimabile
Depurativo	AE	Non stimabile
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti	Non stimabile

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (fiumi e relative sponde per una fascia di 150 m ciascuna).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo nel solo caso in cui quest'ultimo si debba estendere oltre l'Ambito a progettazione unitaria per garantire la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* e il *Volume di edificio* edificabili, relativi alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente

Corsi d'acqua e relative pertinenze

Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

M6-A_VIA DI RIMAGGIO
M6-B_VIA DEL MANNINO
M6-C_AREA CAMPESTRE

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

Comparto:	M6-A_VIA DI RIMAGGIO	M6-B_VIA DEL MANNINO	M6-C_VERDE PUBBLICO	TOTALE
Superficie territoriale:	mq 24.280	mq 25.990	mq 53.090	mq 103.360
Superficie coperta:	mq 0	mq 0	mq 0	mq 0
Volume degli edifici:	mc 0	mc 0	mc 0	mc 0
Utilizzazione principale:	area di margine urbana	connessa con l'agricoltura	connessa con l'agricoltura	

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Creazione di un nuovo sistema edificato caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dal territorio rurale.

Il piano attuativo dovrà rispettare le indicazioni progettuali del Piano Guida parte integrante della presente scheda.

Il progetto delle trasformazioni dovrà ripetere la maglia insediativa presente in prossimità dei due comparti, in particolare per il comparto M6-A si prevede una tipologia in linea e/o a schiera, mentre per il comparto M6-B si prevede una tipologia a villetta mono o bifamigliare, con disposizione conforme in entrambi i casi allo Schema Direttore del Piano Guida

L'edificazione nell'area è condizionata:

- per il comparto M6A, alla realizzazione di viabilità di accesso direttamente da Via di Rimaggio sfruttando i varchi esistenti nel fronte edificato e rappresentati:

- dalle esistenti strade private di accesso ai condomini prospicienti la via
- dalla porzione di area a verde pubblico attrezzato già facente parte del comparto
- e/o mediante nuova strada da localizzare all'interno dell'area appositamente individuata nello Schema Direttore del Piano Guida e come corridoio infrastrutturale nella tavola D3

- per il comparto M6B all'adeguamento, per il tratto frontistante il lotto edificabile, della strada vicinale del Mannino ed al necessario riordino dei sensi di percorrenza della parte bassa della stessa Via e di Via F. Conti al fine di creare un anello a senso unico.

Nel comparto M6-A dovranno essere realizzate connessioni pedonali con Via di Rimaggio e con il comparto M6c, un parcheggio pubblico con

minimo 50 posti auto e sistemazioni a verde nelle aree individuate come tali nello Schema Direttore allegato.

Il progetto unitario dovrà prevedere per il comparto M6c, classificabile come ambito periurbano, l'individuazione ed il mantenimento degli elementi di valore del paesaggio rurale ancora presenti da salvaguardare e valorizzare, nonché le connessioni ecologiche e fruttive di valenza territoriale da salvaguardare, valorizzare o creare. Gli interventi con destinazione pubblica da realizzarsi su tale comparto dovranno essere limitati ai percorsi per la mobilità dolce e relative aree di sosta attrezzate, in continuità con quanto previsto nel comparto M6A, il tutto ai fini della fruizione del comparto stesso e del collegamento con il territorio rurale e relativa viabilità rappresentata dalla strada podereale di crinale e dalla strada vicinale di Via del Mannino. All'interno del comparto potranno essere progettate e realizzate in coerenza con lo Schema Direttore e su richiesta dell'amministrazione comunale, aree da destinarsi a laboratori didattici all'aperto, orti urbani pubblici, aree da destinare ad agricoltura sociale. Nelle rimanenti aree del comparto è previsto il mantenimento dell'utilizzazione agricola in atto o altre forme di agricoltura multifunzionale utilmente integrabili con l'insediamento urbano.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;
- conservazione dei principali con visuali verso la collina;
- conservazione e valorizzazione dei percorsi campestri esistenti e delle persistenze del paesaggio rurale storico
- creazione di nuovi percorsi campestri ciclopedonali e di aree di sosta attrezzate;
- concentrazione dei nuovi sistemi edificati in prossimità degli edifici esistenti;
- realizzazione di nuovo parcheggio pubblico per un minimo di 50 posti auto e relativo collegamento pedonale a via di Rimaggio;

Strumento di attuazione: piano attuativo

Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> : numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 25 nel comparto M6-A n. 8 nel comparto M6-B
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in Superficie utile lorda):	mq 2.800 nel comparto M6-A mq 1.000 nel comparto M6-B
3. Numero massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> Numero massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i>	n.3 nel comparto M6-A n.2 nel comparto M6-B n.1
4. Altezza degli edifici (massima)	mt. 11,00 nel comparto M6-A mt. 7,00 nel comparto M6-B

5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 5.000 nel comparto M6-A mq 10.000 nel comparto M6-B
6. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle aree di cui al punto 5):	mq 4.000 nel comparto M6-A mq 8.400 nel comparto M6-B mq 5.500 nel comparto M6-C
7. Quantità minima di parcheggi privati: di pertinenza a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: minimo 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> Espressa in numero di posti auto: nel comparto M6-A minimo un posto auto ogni abitazione, da ricavare obbligatoriamente in autorimesse collettive nel comparto M6-B minimo due posto auto ogni abitazione
8. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 5): per le nuove <i>abitazioni ordinarie</i> (art.3.d DM 1444/68)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 2,5 mq ogni 80 mc di <i>Volume di edificio</i> nel comparto M6-A un parcheggio per almeno 50 posti auto in aggiunta ai precedenti
9. Quantità residua in cui è previsto il mantenimento delle utilizzazioni agricole in atto e/o la conduzione di altre forme di agricoltura multifunzionale e/o la destinazione a verde urbano	Mq 10.000 nel comparto M6A Mq 10.000 nel comparto M6B Mq 44.000 nel comparto M6C

Utilizzazioni compatibili

4.ordinaria coltivazione del suolo

11. orticoltura

12. realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali..

13. abitazioni ordinarie

27.9 impianti scoperti per la pratica sportiva

27.13 aree attrezzate per il gioco

32. mobilità meccanizzata

Aspetti paesaggistici – PIT -PPR

Vincolo paesaggistico: l'ambito ricade parzialmente in vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) (fiumi) e lett. g) (boschi) del D.Lgs. 42/2004.

Prescrizioni:

E' fatto obbligo il rispetto delle disposizioni (direttive e prescrizioni) di cui agli art. 8 e 12 della disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B del PIT-PPR), con particolare riferimento alle prescrizioni di cui ai commi 8.3 e 12.3, contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37.

Obiettivi e direttive:

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi di qualità e le direttive contenute nella disciplina d'uso della scheda d'ambito di paesaggio Mugello n.07 di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R. 27.03.2015 n. 37.

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità idraulica F1, geomorfologica e sismica F3 (vedi prescrizioni).

Prescrizioni: Nei limiti inerenti gli interventi ammissibili, dettagliati nella relazione geologica allegata al paragrafo "salvaguardie disposte dalla Autorità di Bacino del Fiume Arno", in funzione della perimetrazione del comparto in classe P.F.3 e con le preclusioni all'edificazione fissate per le limitate porzioni di aree ricadenti in classe di pericolosità molto elevata G.4 (Reg. Regionale n. 53/R) si formulano le prescrizioni sotto dettagliate.

La progettazione degli interventi dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e sulla stabilità della porzione di versante collinare su cui si intende realizzare i nuovi manufatti. In particolare andranno condotte verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto da cui far discendere valutazioni in merito alla predisposizione di eventuali opere di presidio. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti e considerazioni sulla stabilità del versante allo stato di progetto, in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Per quanto concerne l'aspetto sismico, per la presenza di zone di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (zone in cui potrebbero verificarsi cedimenti differenziali) dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; tale ricostruzione andrà tarata mediante opportune indagini geognostiche dirette.

Valutazione ambientale:

Vedi condizioni alla trasformazione per quanto riguarda ambito M6c – In relazione al sistema della mobilità dovrà essere concordato con il Comando dei Vv.UU. un progetto di rivalutazione dei sensi di percorrenza e della sosta della zona tale da evitare incrementi di traffico su via del Mannino. Il piano attuativo dovrà essere soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 10/2010

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo esteso oltre l'Ambito a progettazione unitaria per quanto strettamente necessario a garantire le connessioni funzionali rappresentate come "corridoio infrastrutturale" sulla tavola d3 di regolamento urbanistico, per il tratto corrispondente al collegamento tra via di Rimaggio ed il comparto M6-A. Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni**Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:**

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado

Verde pubblico

Verde urbano

Parcheggio

Viabilità esistente

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: SB1 – via Piana

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 7.265
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.7 del 19.2.2004 , nonché la specifica variante a detto Piano adottata con Deliberazione C.C. n.103 del 26.9.2005/13.7.2004.

Si veda inoltre la specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.157 del 23.11.2004.

Strumento di attuazione: variante al piano attuativo già approvato

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme contraddistinte dal Quadro Sinottico “Esr – SB1” di cui alla specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.157 del 23.11.2004, riferite ai parametri delle norme di attuazione dello stesso PRG, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. *Nuove Abitazioni ordinarie:*
 - 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato n.15
 - 1.2 numero massimo in edilizia convenzionata n.12
2. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico mq 3.995

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.7 del 19.2.2004 , nonché la specifica richiesta di approvazione di variante a detto Piano, presentata in data 13.7.2004 ed approvata dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale in data 8.9.2004.

Si veda inoltre la specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.157 del 23.11.2004.

Valutazione ambientale:

Si veda il Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione C.C. n.7 del 19.2.2004 , nonché la specifica richiesta di approvazione di variante a detto Piano presentata in data 13.7.2004 ed approvata dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale in data 8.9.2004.

Si veda inoltre la specifica variante al PRG approvata con Deliberazione C.C. n.157 del 23.11.2004.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Viabilità esistente

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: SB2 – Palafreno – via del Sasso

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 2.090
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

Si veda il PRG vigente in data anteriore all'adozione del Regolamento Urbanistico nonché specifica richiesta di approvazione di Piano di Lottizzazione presentata in data 18.10.2003 ed approvata dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale in data 7.12.2004.

Strumento di attuazione: piano attuativo.

Prescrizioni quantitative

Si vedano le norme contraddistinte dal riferimento "Nota 1" riportate sulla Tavola IV.4.3 del PRG vigente in data anteriore all'adozione del Regolamento Urbanistico, facenti riferimento ai parametri definiti dalle norme di attuazione dello stesso PRG, tenendo conto delle ulteriori prescrizioni che seguono:

1. Nuove *Abitazioni ordinarie*:
 - 1.1 numero massimo in edilizia per libero mercato n.4
2. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico mq 0

Utilizzazioni compatibili

13. abitazioni ordinarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica:

Si veda il PRG vigente in data anteriore all'adozione del Regolamento Urbanistico nonché specifica richiesta di approvazione di Piano di Lottizzazione presentata in data 18.10.2003 ed approvata dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale in data 7.12.2004.

Valutazione ambientale:

Si veda il PRG vigente in data anteriore all'adozione del Regolamento Urbanistico nonché specifica richiesta di approvazione di Piano di Lottizzazione presentata in data 18.10.2003 ed approvata dalla Commissione Edilizia Integrata Comunale in data 7.12.2004.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: SB3 – Ampliamento cimitero Santa Brigida

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 293
<i>Superficie coperta:</i>	mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

La trasformazione è finalizzata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, in particolare dell'ampliamento dell'attuale cimitero e servizi ad esso connessi.

Invarianti strutturali:

Conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno

Strumento di attuazione: progetto di opera pubblica

Prescrizioni quantitative

Rispetto del Piano Regolatore Cimiteriale approvato con deliberazione C.C. n.69 del 21.5.2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Utilizzazioni compatibili

30. attrezzature cimiteriali

32. mobilità meccanizzata

Aree fragili – PTCP

Obiettivi e azioni:

La progettazione dovrà essere coerente con gli obiettivi e azioni contenute nel documento Atlante delle invarianti strutturali – Aree Fragili - scheda AF07 – Pendici sud di Monte Giovi del Piano Territoriale di Coordinamenti Provinciale (PTCP), la cui variante di adeguamento è stata approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013.

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità: per l'intervento in oggetto si indicano classe di **fattibilità idraulica F1, geomorfologica F3 e sismica F2** (vedi prescrizioni).

Prescrizioni: La progettazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine di svolgere le opportune verifiche in merito alla portanza dei terreni, ai cedimenti indotti e verifiche di stabilità, allo stato attuale e di progetto, per la porzione di versante collinare su cui si intende realizzare il nuovo manufatto. Tale supporto geologico alla progettazione dell'intervento dovrà essere completato dalle indicazioni in merito alle opportune scelte fondazionali, puntuali valutazioni sui cedimenti in ottemperanza ai disposti del D.M. 14.1.2008_N.T.C.

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico detta campagna di indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dei contenuti del regolamento regionale n. 36/R.

Valutazione ambientale:

Condizionata alla realizzazione del sistema fognario.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Attrezzatura

Utoe n.1

Ambito a progettazione unitaria: SB5 – Scuola di S.Brigida – via Piana

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 2.235
<i>Superficie coperta:</i>	mq 460
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 2.355
<i>Superficie utile lorda:</i>	mq 706
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>strutture per l'istruzione</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: L'area ricade in una zona residenziale già edificata, è interposta tra via Piana (a valle) e via S.Chiari (a monte) e comprende, oltre all'attuale struttura scolastica comunale su via Piana, un'area privata adibita a verde urbano e un parcheggio pubblico lungo via S.Chiari.

La trasformazione di questo ambito è finalizzata al potenziamento dell'offerta scolastica per Santa Brigida, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente, ed è strettamente relazionata alla soppressione dell'Ambito a progettazione unitaria denominato "SB4 – Nuovo complesso scolastico – via Piana", previsto dal primo regolamento urbanistico del 2005 quale ambito in cui avrebbe dovuto trovare collocazione una struttura scolastica di nuova costruzione.

Invarianti strutturali:

- conservazione dell'allineamento su strada del fronte edificato esistente, limitatamente al lato su via Piana;
- conservazione dell'attuale parcheggio pubblico a monte della scuola, su via S.Chiari.

Strumento di attuazione: progetto di opera pubblica

Prescrizioni quantitative

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Capienza massima alunni: | 130, ripartiti orientativamente come segue: <ul style="list-style-type: none">- 50 per scuola primaria (elementare);- 50 per scuola materna;- 30 per asilo nido. |
|-----------------------------|--|

2. Edificabilità massima ammessa, comprensiva sia dell'edificio esistente che dell'ampliamento (espressa in *Superficie utile lorda*): mq 1.100

Utilizzazioni compatibili

24. strutture per l'istruzione, limitatamente a:

24.1. asili nido, scuole materne

24.2. scuole primarie

32. mobilità meccanizzata

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F3 come pure la fattibilità sismica (trattandosi di edificio ad uso pubblico con notevole affollamento e di particolare importanza che le NTC - D.M. 14.1.2008 pongono in classe d'uso 3, ossia in una delle due classi nelle quali le verifiche anche sotto il profilo sismico sono maggiormente gravose) e fattibilità idraulica F1.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	mc/anno	Non definito
Depurativo	AE	Non definito
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti	-

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Attrezzatura

Parcheggio

Comparti

L'ambito è composto dai seguenti comparti:

SB6-A: Area estrattiva attuale
 SB6-B: Area estrattiva in ampliamento
 SB6-C: Fascia di mitigazione degli impatti

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 10k)

Comparto:	SB6-A	SB6-B	SB6-C	Totale
<i>Superficie territoriale:</i>	mq 9.365	mq 16.115	mq 8.520	mq 34.000
<i>Superficie coperta:</i>	mq 415	mq 0	mq 40	mq 455
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 1.090	mc 0	mc 70	mc 1.160
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>attività estrattive</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>	

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni:

La trasformazione di questo ambito è finalizzata allo sviluppo dell'attività estrattiva di materiali ornamentali (areanarie) destinati alla produzione di blocchi, lastre e affini, con relative aree ed attrezzature a supporto dell'attività e nel rispetto dei seguenti obiettivi di sostenibilità e protezione ambientale:

- Prevenire il rischio idrogeologico e evitare fenomeni di dissesto;
- Prevenire/limitare inquinamenti di suolo e sottosuolo;
- Mantenimento di un buono stato di qualità dell'aria (sostanze inquinanti ed inquinamento acustico);
- Mantenimento della biodiversità presente;
- Tutela del paesaggio, dei valori storico-culturali e socio-economici;
- Tutela della qualità delle acque superficiali e sotterranee e risparmio della risorsa idrica;
- Razionalizzazione e riduzione dei consumi;
- Riduzione della produzione di rifiuti, aumento di raccolta differenziata e riciclo;

Invarianti strutturali:

- impianto di idonea copertura vegetale arborea di alto fusto sulla fascia perimetrale di 10 m internamente all'Ambito SB6;
- creazione, nella parte sud-occidentale del Comparto SB6-C, di un rilevato con impianto di vegetazione arborea e arbustiva per la minimizzazione degli impatti visivi ed acustici;
- realizzazione della viabilità di collegamento tra l'area di escavazione e via delle Lucole (corridoio infrastrutturale indicato sulla tavola contrassegnata don d1 e d3);

- modificazione del tracciato della strada vicinale del Fornellaccio per farla decorrere esternamente al perimetro della cava;
- divieto di utilizzo di esplosivi;
- adozione di tutte le misure di mitigazione secondo quanto riportato nella sezione “condizioni alle trasformazioni” della presente scheda;
- attuazione, al termine del periodo di coltivazione, del progetto di risistemazione ambientale e funzionale secondo quanto riportato nella sezione “condizioni alle trasformazioni” della presente scheda.

Strumento di attuazione:

Piano attuativo di iniziativa privata (l’attuazione del progetto di risistemazione ambientale e funzionale dovrà essere garantito da una convenzione riportante l’impegno alla costituzione dell’uso pubblico sulle aree che saranno destinate allo scopo dal progetto medesimo).

Inoltre, subordinatamente all’approvazione del piano attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione, si elencano i seguenti atti amministrativi in ordine di rilascio:

- permesso di costruire per quanto riguarda la realizzazione della viabilità di collegamento tra l’area di escavazione e via delle Lucole (corridoio infrastrutturale indicato sulla tavola contrassegnata con d1 e d3), conformemente a quanto disposto dall’art.54 delle norme di regolamento urbanistico;
- permesso di costruire per quanto riguarda la modifica di tracciato della strada vicinale del Fornellaccio, conformemente a quanto disposto dall’art.52 delle norme di regolamento urbanistico;
- autorizzazione all’esercizio dell’attività estrattiva, avente una durata massima di 20 anni;
- permesso di costruire per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi edifici da destinare ad impianti di prima o seconda lavorazione ad esclusivo servizio della cava

Prescrizioni quantitative

- | | |
|---|---|
| 1. Volume massimo di materiale movimentabile (tra copertura, scarto e ornamentale): | mc. 130.000, di cui almeno il 20% di materiale ornamentale
(il rispetto della suddetta percentuale sarà verificato con le modalità e nei tempi che disporrà l’autorizzazione all’esercizio dell’attività estrattiva) |
| 2. Volume massimo di materiale ornamentale estraibile: | mc. 43.000 |
| 3. Edificabilità massima ammessa, previa demolizione di tutti gli edifici esistenti, per edifici da destinare ad impianti di prima o seconda lavorazione e con l’obbligo al loro smantellamento al termine del processo di coltivazione, da localizzare esclusivamente nel Comparto SB6-A e da articolare in un massimo di due edifici: | mc 1.400, espressa in <i>Volume di edificio</i>
mq 400, espressa in <i>Superficie utile lorda</i> |
| 4. <i>Altezza degli edifici</i> (massima): | m. 5,00 |

Utilizzazioni compatibili

8. *attività connesse con l'agricoltura*

9. *attività estrattive* (comprese attività di prima e seconda lavorazione ad esclusivo servizio della cava)

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: si assegna **classe III G e II S di fattibilità**, con le prescrizioni sotto riportate. Per la consultazione della scheda di fattibilità si rinvia agli elaborati geologico-tecnici di supporto alla specifica variante al regolamento urbanistico, datati Giugno 2008 e contraddistinti dai riferimenti “RV-G” e “AV-G” quali elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della medesima specifica variante al regolamento urbanistico (Rif. F9 e F10 degli elaborati costitutivi).

Prescrizioni:

- Si raccomanda di curare, lungo il perimetro dell'area di escavazione, la raccolta ed il convogliamento delle acque di ruscellamento superficiale ed ipodermico.
- L'intervento risulta attuabile anche secondo quanto stabilito dall'art.18 delle norme di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, approvato con DPCM 6.5.2005, per la porzione di area ricedente in classe P.F.3, in quanto trattasi di attività estrattiva consentita nel rispetto di quanto previsto dai Piani regionali per le attività estrattive vigenti e dal Piano di Bacino – stralcio “Attività Estrattive”, a condizione che non aumenti la pericolosità delle aree interessate e previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità dell'attività estrattiva con gli interventi di messa in sicurezza previsti dal PAI. Tale parere andrà richiesto dal Comune di Pontassieve alla Autorità di Bacino del Fiume Arno precedentemente al rilascio dell'Autorizzazione alla coltivazione della cava, di cui all'art.12 L.R. 78/1998.
- Ai fini dell'ottenimento del parere di cui al punto precedente, la predisposizione del progetto definitivo dovrà attenersi a quanto segue:
 - Dovranno essere effettuate indagini geologiche e geotecniche di dettaglio finalizzate alla corretta definizione delle condizioni di stabilità dell'area sia in fase di coltivazione, sia allo stato finale di ripristino ed alla eventuale progettazione di opere di consolidamento e/o messa in sicurezza. Dovranno essere pertanto eseguite verifiche di stabilità nelle condizioni attuali, in fase di scavo e nello stato di ripristino, per la valutazione dei coefficienti di sicurezza, in quanto risulta necessario che non venga aumentata la pericolosità delle aree interessate (art.18 NTA PAI) e che non vengano aggravate le condizioni di stabilità delle aree contermini (art.22 NTA PAI).
 - Le linee progettuali dovranno risultare conformi a quanto prescritto dal Piano di Bacino – stralcio “Attività Estrattive”, approvato con DPCM 31.3.1999, ed in particolare a quanto disposto sui “Criteri per la redazione dei piani di coltivazione e ripristino”, in base ai quali i profili di fine coltivazione non dovranno avere pendenze superiori a 45°.
 - Per quanto riguarda la salvaguardia della risorsa idrica, dovranno essere rispettati gli “Indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica in ambito di escavazioni” (All. 5 alle misure di progetto di Piano stralcio Bilancio Idrico), che hanno la finalità di perseguire la compatibilità dell'attività estrattiva con la salvaguardia delle risorse idriche, garantendo che tali attività non privino il corpo idrico sotterraneo della sua protezione.

Valutazione ambientale: Per questa valutazione di rinvia al Rapporto Ambientale e allo Studio di Incidenza, di supporto alla specifica variante al regolamento urbanistico, datati Giugno 2008 e contraddistinti dai riferimenti “R1-N” e “R2-N” quali elaborati allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della medesima specifica variante al regolamento urbanistico (Rif. G1 e G2 degli elaborati costitutivi).

Prescrizioni:

- La coltivazione dovrà avvenire per fasi secondo l’articolazione indicata al capitolo 3 del Rapporto Ambientale o secondo quanto sarà specificato nell’autorizzazione all’esercizio dell’attività estrattiva, purché avvenga coerentemente alle motivazioni di ordine paesaggistico e geologico che hanno ispirato la suddetta articolazione. In particolare:
 - nella “Prima fase”, prima di procedere alla coltivazione del Comparto SB6-B, dovrà essere completamente realizzata la viabilità di collegamento tra l’area di escavazione e via delle Lucole (corridoio infrastrutturale indicato sulla tavola contrassegnata con d1 e d3), dovrà essere completamente realizzata la modifica del tracciato della strada vicinale del Fornellaccio, dovrà essere predisposta, nella parte sud-occidentale del Comparto SB6-C, una zona di accumulo definitivo delle terre di scoperchiatura (sterile più copertura vegetale di circa 8.000 mc) mediante la creazione di un rilevato con impianto di vegetazione arborea e arbustiva per la minimizzazione degli impatti visivi ed acustici, dovrà essere impiantata idonea copertura vegetale arborea di alto fusto sulla fascia perimetrale di 10 m internamente all’Ambito SB6;
 - nella “Prima fase”, ancor prima di aver completamente realizzato la viabilità di collegamento tra l’area di escavazione e via delle Lucole (corridoio infrastrutturale indicato sulla tavola contrassegnata con d1 e d3) e la modifica del tracciato della strada vicinale del Fornellaccio, è comunque consentita la coltivazione del Comparto SB6-B movimentando esclusivamente i materiali necessari alla realizzazione delle medesime infrastrutture stradali e nella quantità che sarà specificata nell’autorizzazione all’esercizio dell’attività estrattiva;
 - nella “Terza fase” dovranno essere smantellati tutti gli impianti nonché “rinaturalizzato” il nuovo tratto di strada tra via delle Lucole e via del Sasso, dovrà essere attuato il progetto di risistemazione ambientale e funzionale secondo gli indirizzi contenuti nella Relazione Paesaggistica datata Giugno 2008 e contraddistinta dal riferimento “R-P” quale elaborato allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della specifica variante al regolamento urbanistico.
- In sede di pianificazione attuativa, nonché in sede di rilascio dell’autorizzazione all’esercizio dell’attività estrattiva, il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle indicazioni fornite dal Settore Programmazione Forestale della Regione in data 3.10.2008, di seguito sintetizzate:
 - a) le descrizioni della vegetazione forestale da riportare negli elaborati progettuali dovranno essere conformi alla terminologia usata nelle disposizioni dettate dall’art.44, comma 5, punto a) del DPGR n.48/R del 8.8.2003;
 - b) per i terreni boscati per cui è prevista la trasformazione boschiva di cui all’art.41 della LR 39/2000, soggetta al regime autorizzativo di cui all’art.42 della legge medesima, dovrà essere previsto il rimboschimento compensativo di cui all’art.44 della suddetta legge nelle modalità previste dagli artt.79, 80 e 81 del DPGR n.48/R del 8.8.2003;
 - c) ogni opera di ripristino della vegetazione forestale dovrà avvenire utilizzando materiale vegetale inserito nell’allegato A alla LR 39/2000.
- Dovranno essere adottate le misure di mitigazione indicate al capitolo 6 del Rapporto Ambientale, le quali dovranno essere tradotte e maggiormente dettagliate nell’apparato normativo e contrattuale del piano attuativo. Esse si articolano nei seguenti tre gruppi:
 1. interventi per la ricomposizione ambientale e inserimento paesaggistico dell’intervento proposto;
 2. interventi di mitigazione in relazione all’impatto acustico e alla dispersione di polveri (sia alla fonte sia lungo il cammino di propagazione);
 3. azioni di controllo in tempo reale (Cisto laurino).

- Tra le azioni di controllo in tempo reale di cui al precedente punto 3, è prescritta la predisposizione di un piano particolareggiato di gestione della popolazione di *Cistus laurifolius*, da approvare da parte del Comune prima dell'inizio dei lavori, da concordare con i competenti Uffici della Provincia di Firenze e della Regione Toscana e da attuare a cura e spese del soggetto attuatore del piano attuativo, che preveda, oltre a quanto già indicato al capitolo 6 del Rapporto Ambientale:
 1. Sull'area di distribuzione del *Cistus laurifolius* individuata col n°5 sulla planimetria allegata alla relazione del 31.10.2008 - "Studio sulla conservazione del Cisto laurino nell'ANPIL e sua divulgazione" (pineta di pino marittimo), è prescritto il diradamento del soprassuolo arboreo e l'apposizione di una recinzione, anche se non dell'intera area di pineta, almeno di quei pochi metri quadri intorno alle singole piante di cisto (con raggio di 1-2 m), con pali di legno e rete verde, alta anche solo un metro o poco più (quel tanto che le persone non la scavalchino), che potrebbe venire facilmente nascosta dai cespugli che inevitabilmente cresceranno a seguito del diradamento. All'interno di quelle recinzioni si dovranno difendere le piante di cisto dalla concorrenza arbustiva con tagli mirati e con zappettature volte a verificare la possibilità di generazione naturale da seme su suolo minerale (per questo chi coltiverà dovrà saper riconoscere i semenzali di cisto). Anche i cespugli all'intorno delle reti dovranno essere cimati (per dare luce) ad altezza opportuna perché nascondano le reti.
 2. Sulle aree di distribuzione del *Cistus laurifolius* individuate col n°1, 2, 3, 4, 6 e 7 sulla planimetria allegata alla relazione del 31.10.2008 - "Studio sulla conservazione del Cisto laurino nell'ANPIL e sua divulgazione" (sentiero CAI 5, Sentiero D, strada Fornellaccio-Fontassenzio), è prescritto il decespugliamento mirato di alcuni tratti in modo da favorire l'espansione del cisto laurino già presente.
 3. E' prescritto il decespugliamento di alcune aree idonee (da individuare nel piano particolareggiato di gestione della popolazione di *Cistus laurifolius*) in modo da creare ulteriori nuclei di diffusione della specie.
 4. E' prescritto che per la realizzazione della barriera vegetale di cui al Comparto SB6-C, finalizzata a mitigare gli effetti dell'ampliamento della cava sull'ambiente e sul paesaggio, siano impiegate specie locali: ad esempio, alberi quali il pioppo tremulo (*Populus tremula* L.), il cerro (*Quercus cerris* L.), il ciliegio selvatico (*Prunus avium* L.), il sorbo domestico e il ciavardello (rispettivamente, *Sorbus domestica* L. e *S. torminalis* Crantz) e arbusti come le scope (*Erica scoparia* L. e *E. arborea* L.), prugnolo (*Prunus spinosa* L.), biancospino (*Crataegus monogyna* Jacq.), ginestra dei carbonai (*Cytisus scoparius* Link.), rosa canina (*Rosa canina* L.), cisto laurino, etc. Le specie arboree sono specie dotate di una discreta rapidità di accrescimento; in ogni caso si raccomanda di utilizzare piante possibilmente prelevate in zona.
- Il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) sia ulteriormente verificata la presenza o meno di piante, anche piccole o poste in area marginale, di Cisto laurino all'interno della proposta area di ampliamento; per tali piante, qualora rinvenute e ricadenti in area di escavazione, lo studio d'incidenza da presentare per il procedimento di VIA autorizzativi dell'attività di cava dovrà prevedere i possibili impatti, misure e conseguenze sulle finalità di conservazione stabilite dalla LR 56/2000;
 - b) siano accolte le proposte di tutela della popolazione di Cisto laurino, da ulteriormente affinare alla luce dei progressi in corso nella definizione del piano particolareggiato di gestione della popolazione di *Cistus laurifolius* di cui al precedente punto;
 - c) al termine della coltivazione della cava si attuino quegli interventi di sistemazione finale dei luoghi che, tra l'altro, contemplino l'introduzione del Cisto laurino sulle pareti della cava stessa dimessa.

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti di escavazione sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* e il *Volume di edificio* edificabili, relativi alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni (destinazione finale dell'area di intervento)

Con riferimento alle articolazioni del sistema del territorio rurale e aperto:

Subsistema dei rilievi submontani

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Verde pubblico

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 10k)

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 7.230
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 0
<i>Volume degli edifici:</i>	Mc 0
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: La trasformazione di questo ambito è finalizzata allo sviluppo delle attività turistiche a Santa Brigida, da perseguire con l'insediamento di nuove strutture turistico-ricettive nelle zone di margine tra città e campagna.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - tutela dell'equilibrato rapporto, inteso come valore storico-culturale ed estetico-percettivo, fra il crinale boscato, i coltivi olivati, il sistema degli insediamenti rurali sparsi di crinale e la viabilità storica di crinale, mediante la conservazione della estensione e della continuità delle aree boscate di crinale che lambiscono a nord-est l'Ambito territoriale in oggetto, nonché mediante la creazione di ulteriori fasce arboree ed arbustive di penetrazione e continuazione dell'area boscata internamente all'Ambito, orientate ortogonalmente alla strada ed interposte tra i nuovi edifici, anch'essi da orientare in tal senso e da strutturare con un solo piano fuori terra, ai fini della conservazione della percezione visuale offerta dall'equilibrato rapporto innanzi descritto;
 - conservazione dell'attuale rapporto morfologico tra il terreno e la via del Trebbio, con particolare riferimento alla scarpata e alla relativa vegetazione arborea lungo la strada medesima, nonché conservazione di una buona parte dei filari di olivo posti a sud dell'Ambito territoriale ed orientati trasversalmente alla strada, al fine di garantire una maggiore integrazione tra il nuovo insediamento e il paesaggio agrario a valle;
 - conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno mediante una disposizione planimetrica degli elementi del nuovo insediamento che segua il più possibile la direzione delle curve di livello (orientate parallelamente alla via di Parga), nonché mediante il parziale interrimento del nuovo sistema edificato;
- realizzazione di un sistema edificato mediante l'adozione di tecniche edilizie sostenibili, nel rispetto delle linee guida emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 145 della L.R.1/2005, con particolare riferimento all'impiego di tecnologie volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili. L'orientamento e la conformazione degli edifici dovrà essere concepita allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue ed allacciamento alla rete idrica pubblica esistente su via del Trebbio.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria:

- realizzazione di spazi per la sosta dei pedoni lungo via del Trebbio, funzionali alle fermate dei bus di linea in entrambe le direzioni.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

- | | |
|--|--|
| 1. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>): | mq 850 |
| 2. Numero massimo di <i>Posti letto per attività ricettive</i> | n. 65 |
| 3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima): | m. 4,50 con numero 1 massimo di <i>piani fuori terra</i> (compresi eventuali <i>Piani sottotetto</i>) e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i> |
| 4. Quantità minima di parcheggi privati, <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42) | Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i>
Espressa in numero di posti auto:
1 posto auto ogni camera da letto per ospiti oltre ad 1 posto auto ogni addetto previsto in sede di rilascio del permesso di costruire.
1 stallo di sosta bus da 50 passeggeri circa |

Utilizzazioni compatibili

21. *attività ricettive*, limitatamente a:
21.1. *alberghi*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F2 e fattibilità sismica e idraulica F1.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	<i>mc/anno</i>	6.097 (dovuto al consumo di popolazione fluttuante)
Depurativo	<i>AE</i>	65 (popolazione fluttuante)
Spazi per raccolta differenziata	<i>numero cassonetti</i>	1

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (zona di interesse archeologico).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde urbano

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 10k)

<i>Superficie territoriale:</i>	Mq 1.900
<i>Superficie coperta:</i>	Mq 278
<i>Volume degli edifici:</i>	non rilevato
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: La trasformazione di questo ambito è finalizzata alla conservazione di quei fattori di sviluppo economico legati alla selvicoltura, che sono tradizionalmente radicati nella realtà di Santa Brigida, mediante l'insediamento di un edificio da dedicare all'attività di coltivazione e taglio dei boschi e alla lavorazione dei prodotti derivati.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - tutela dell'equilibrato rapporto, inteso come valore storico-culturale ed estetico-percettivo, fra la collina boscata, il sistema degli insediamenti rurali sparsi dell'area di versante e la viabilità storica, mediante la conservazione della estensione e della continuità delle aree boscate che lambiscono l'Ambito territoriale in oggetto, nonché mediante la creazione di ulteriori fasce arboree ed arbustive di penetrazione e continuazione dell'area boscata internamente all'Ambito, orientate parallelamente alla valle ed interposte sia tra la strada e il nuovo insediamento che tra questo e il territorio rurale a valle, ai fini del superamento del degrado attuale in cui versa l'area e della conservazione della percezione visuale offerta dall'equilibrato rapporto innanzi descritto;
 - conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno mediante una disposizione planimetrica degli elementi del nuovo insediamento che segua il più possibile la direzione delle curve di livello (orientate parallelamente alla via di Parga), nonché mediante il parziale interrimento del nuovo sistema edificato;
- demolizione di tutti gli edifici esistenti;
- realizzazione di un sistema autonomo di depurazione delle acque reflue ed allacciamento alla rete idrica pubblica esistente su via di Parga.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

1. Edificabilità massima ammessa:	
1.1. per utilizzazione <i>connessa con l'agricoltura</i> :	mc 2.000, espressa in <i>Volume di edificio</i> mq 300, espressa in <i>Superficie utile lorda</i>
1.2. per <i>abitazioni specialistiche</i> , funzionalmente connesse all'attività produttiva e legate da vincolo pertinenziale all'intero edificio adibito alle utilizzazioni di cui al punto 1.1:	mq 150, espressa in <i>Superficie utile lorda</i>
2. <i>Altezza degli edifici</i> (massima):	m. 5,00 con riferimento alla linea di sotto gronda per coperture piane o inclinate fino al 40% m. 7,00 con riferimento alla linea di colmo più alta per coperture con inclinazione superiore al 40% numero 1 massimo di <i>piani fuori terra</i> e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i>
3. Quantità minima di parcheggi privati, <i>di pertinenza</i> a tutte le utilizzazioni compatibili (art.41 sexies L.1150/42)	Espressa in superficie, compresi spazi di manovra: 1 mq ogni 10 mc di <i>Volume di edificio</i> , calcolato considerando un'altezza virtuale di m. 4,00 da applicare alla <i>Superficie utile lorda</i> o, in caso di altezze inferiori, considerando l'altezza effettiva.

Utilizzazioni compatibili

8. <i>attività connesse con l'agricoltura</i> , limitatamente a: 8.2. <i>attività produttive agro-industriali</i>	15. <i>abitazioni specialistiche</i> 32. <i>mobilità meccanizzata</i>
--	--

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F4 (in virtù delle definizioni prescrittive indicate nella relativa scheda di fattibilità – vedi elaborato f. 11 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico), fattibilità sismica F3 e idraulica F1.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	mc/anno	294
Depurativo	AE	5
Spazi per raccolta differenziata	numero cassonetti	0

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (zona di interesse archeologico).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, escludendo dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* e il *Volume di edificio* edificabili, relativi alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insediamiento urbano recente prevalentemente produttivo

Verde urbano

Comparti

L'ambito è composto da un unico comparto

Principali dati conoscitivi (fonte: cartografia digitale CTR 2k)

<i>Superficie territoriale:</i>	mq 11.275
<i>Superficie coperta:</i>	mq 150
<i>Volume degli edifici:</i>	mc 640
<i>Utilizzazione principale:</i>	<i>connessa con l'agricoltura</i>

Il nuovo assetto

Descrizione e obiettivi delle trasformazioni: La trasformazione di questo ambito è finalizzata ad aumentare l'offerta abitativa a Santa Brigida e al contempo aumentare le opportunità di fruizione collettiva degli spazi aperti, con particolare riferimento alla creazione di un percorso ciclo-pedonale di circa 900 metri, da sviluppare a valle dell'insediamento di Santa Brigida e con visuale sulla vallata.

Invarianti strutturali:

- tutela dei caratteri strutturali identificativi del paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
 - tutela dell'equilibrato rapporto, inteso come valore storico-culturale ed estetico-percettivo, fra la viabilità storica di crinale, il suo filare di cipressi lungo strada, il sistema degli insediamenti rurali sparsi di crinale e i coltivi olivati che connotano il versante, mediante una disposizione altimetrica del nuovo sistema edificato tale da garantire la conservazione delle percezioni visuali offerte e godute dai suddetti elementi lineari di crinale, nonché mediante una disposizione planimetrica del medesimo sistema edificato tale da garantire la conservazione di ampi spazi aperti orientati trasversalmente alla valle, ai fini della conservazione della percezione visuale offerta dall'equilibrato rapporto innanzi descritto, con particolare riferimento alla conservazione di un ampio spazio aperto olivato nella parte meridionale dell'Ambito in oggetto.
 - conservazione dell'attuale rapporto morfologico tra il terreno e la via del Trebbio, con particolare riferimento alla scarpata e al relativo filare di cipressi lungo la strada medesima, mediante la creazione di una fascia continua di verde immediatamente a valle di via del Trebbio che, penetrando nel nuovo insediamento, costituisca il completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano. A tal fine dovrà essere demolito l'edificio precario collocato sotto strada;
 - disposizione del nuovo sistema edificato mediante un assetto coerente con la matrice e le regole insediative dell'adiacente tessuto urbano di via degli Scalpellini e caratterizzato da fronti di architettura di alta qualità che tendano ad una migliore definizione e qualificazione del margine urbano percepito dalla vallata;
 - mitigazione dell'impatto visivo degli spazi destinati a parcheggio, anche con l'ausilio di materiale vegetale, per quanto riguarda la visibilità sia dalla soprastante via del Trebbio che dalla sottostante vallata;
- creazione di un sistema infrastrutturale per la mobilità veicolare disposto parallelamente alle curve di livello, con relativo percorso pedonale e caratterizzato dalla presenza del verde e da filari alberati lungo strada;

- creazione di un sistema continuo di spazi urbani per la fruizione collettiva caratterizzati dalla netta separazione tra percorsi pedonali e veicolari, dalla presenza diffusa del verde, dalla loro interconnessione con il sistema della nuova strada e dei nuovi edifici, da una forte relazione percettiva con la vallata, e costituiti principalmente da un parco lineare sulla fascia più a valle del nuovo insediamento;
- creazione di un percorso ciclopedonale a valle dell'insediamento di S.Brigida, per il tratto interposto tra via del Trebbio, in località "La Cappella", e via Piana, in corrispondenza dell'intersezione con via del Cimitero, nonché per il tratto interposto tra quest'ultimo punto e il limite del perimetro del sistema insediativo di regolamento urbanistico, in prossimità della Chiesa di S.Brigida.

Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico: La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle relative aree, per la parte ricadente all'interno dell'Ambito a progettazione unitaria o, laddove più esteso, all'interno dell'ambito di piano attuativo:

- nuova strada di accesso all'insediamento in prolungamento di via degli Scalpellini, con due corsie veicolari e relativo percorso pedonale, caratterizzata dalla presenza del verde e da filari alberati lungo strada;
- parco lineare sulla fascia più a valle del nuovo insediamento, con relativo percorso ciclopedonale ed elementi di connessione pedonale tra questo e il sistema della nuova strada e dei nuovi edifici;
- percorso ciclopedonale a valle dell'insediamento di S.Brigida, rappresentato come "corridoio infrastrutturale" sulla tavola d3 di regolamento urbanistico, per il tratto interposto tra via del Trebbio, in località "La Cappella", e via Piana, in corrispondenza dell'intersezione con via del Cimitero (750 ml circa), nonché per il tratto interposto tra quest'ultimo punto e il limite del perimetro del sistema insediativo di regolamento urbanistico, in prossimità della Chiesa di S.Brigida (150 ml circa);
- parcheggi pubblici e ogni altra infrastruttura tecnologica atta ad assicurare i servizi di cui all'art.3, comma 5, LR 1/2005.

Strumento di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata

Prescrizioni quantitative

1. Nuove <i>Abitazioni ordinarie</i> :	
1.1. numero massimo in edilizia per libero mercato	n. 22
2. Edificabilità massima ammessa (espressa in <i>Superficie utile lorda</i>):	mq 1.450
3. <i>Altezza degli edifici</i> (massima)	m. 7,00 con numero 2 massimo di <i>piani fuori terra</i> , compresi eventuali <i>piani sottotetto</i> , e numero 1 massimo di <i>piani interrati o seminterrati</i> .
4. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico	mq 3.500, oltre alle aree eventualmente previste dal piano attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione unitaria

5. Quantità minima di aree pubbliche o di uso pubblico da destinare a verde urbano, a mq 2.500, oltre alle aree eventualmente previste dal piano verde di connettività urbana, a verde attrezzato o ad altri spazi attrezzati di attuativo che ricadano esternamente all'Ambito a progettazione relazione sociale (art.3.c DM 1444/68 e artt.11-15 DPGR 9.2.2007 n.2/R) (reperibili anche sulle unitaria aree di cui al punto 4):
6. Quantità minima di parcheggi privati: Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
6.1. *di pertinenza* a tutte le utilizzazioni compatibili 1 mq ogni 10 mc di *Volume di edificio*
(art.41 sexies L.1150/42) Espressa in numero di posti auto:
2 posti auto ogni abitazione
7. Quantità minima di parcheggi pubblici (reperibili anche sulle aree di cui al punto 4): Espressa in superficie, compresi spazi di manovra:
7.1. per le nuove *abitazioni ordinarie* (art.3.d DM 1444/68) 2,5 mq ogni 80 mc di *Volume di edificio*
Espressa in numero di posti auto:
un posto auto ogni 2 nuove abitazioni

Utilizzazioni compatibili

13. *abitazioni ordinarie*

32. *mobilità meccanizzata*

Condizioni alle trasformazioni

Fattibilità geologica: per l'intervento in oggetto si indicano classe di fattibilità geomorfologica F3 (in funzione della complessità dell'intervento) e fattibilità sismica e idraulica F1.

Valutazione ambientale:

Per le indicazioni di fattibilità ambientale di carattere generale sulle diverse risorse si rimanda alla sezione del Rapporto Ambientale relativa alle misure di mitigazione (elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico).

Nello specifico di questo ambito si stimano i fabbisogni indicati nella seguente tabella:

Fabbisogno	Unità di misura	Valore
Idrico	<i>mc/anno</i>	3.056
Depurativo	<i>AE</i>	52
Spazi per raccolta differenziata	<i>numero cassonetti</i>	1

Vincoli paesaggistici e valutazioni da compiere in fase di attuazione

Vincoli paesaggistici ex D.Lgs. 42/2004: area tutelata per legge di cui all'art.142.1 (zona di interesse archeologico).

Valutazioni a cui sottoporre l'intervento in fase di pianificazione attuativa:

- Valutazione degli effetti (elaborato di cui all'art.63.1.F delle norme del regolamento urbanistico) prendendo in considerazione i potenziali effetti negativi e le misure generali di mitigazione indicati rispettivamente nella Parte II e nella Parte III del Rapporto Ambientale di cui all'elaborato g.3 degli elaborati costitutivi del regolamento urbanistico.
- Valutazione del rispetto della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT, ai sensi dell'art.36.2 della disciplina del PIT (elaborato di cui all'art.63.1.G delle norme del regolamento urbanistico).

Disciplina della perequazione urbanistica

In presenza di più soggetti aventi titolo i diritti edificatori sono attribuiti in misura direttamente proporzionale alla *Superficie territoriale* afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'Ambito a progettazione unitaria, ovvero ricomprese nell'ambito di piano attuativo esteso oltre l'Ambito a progettazione unitaria per quanto strettamente necessario a garantire la realizzazione del percorso ciclo pedonale a valle dell'insediamento di S.Brigida, rappresentato come "corridoio infrastrutturale" sulla tavola d3 di regolamento urbanistico, per il tratto interposto tra via del Trebbio, in località "La Cappella", e via Piana, in corrispondenza dell'intersezione con via del Cimitero (750 ml circa), nonché per il tratto interposto tra quest'ultimo punto e il limite del perimetro del sistema insediativo di regolamento urbanistico, in prossimità della Chiesa di S.Brigida (150 ml circa); Sono escluse dal calcolo le aree di proprietà pubblica.

Sono ripartiti nella stessa misura direttamente proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:

- la *Superficie utile lorda* edificabile relativa alle singole utilizzazioni previste nell'Ambito a progettazione unitaria;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico obbligatorie;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni dell'Ambito a progettazione unitaria che saranno destinate dal piano attuativo ad opere e/o attrezzature pubbliche.

La realizzazione degli interventi previsti nell'Ambito a progettazione unitaria presuppone, ove necessario, la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.

Indicazioni sulla classificazione dell'ambito a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni

Con riferimento alle articolazioni del sistema insediativo:

Insiediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto

Verde pubblico

Parcheggio

Verde urbano

Viabilità esistente