

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progetto

Schede norma - Allegato 1



Febbraio 2014

Gruppo di progetto

Arch. Daniela Anceschi, progettista, coordinatrice

Arch. Adalgisa Rubino, progettista, consulente per le analisi territoriali e per la progettazione paesaggistico-ambientale

Dott.ssa Ilaria Scatarzi, consulente per il processo di informatizzazione e per gli aspetti agronomico-forestali

Dott. Geologo Michele Sani, consulente per le indagini geologiche, geomorfologiche e del rischio sismico

Arch. Furio Biagioli, responsabile del procedimento

Geom. Antonio Nencetti, garante dell'informazione



COMUNE DI DICOMANO





Regolamento urbanistico

Le aree di trasformazione e di riqualificazione urbanistica e ambientale sono articolate in: Aree di trasformazione e risanamento urbanistico (TR), Aree di riqualificazione urbanistica (RU) ed Aree di riqualificazione ambientale e insediativa (RA). Le schede norma raccolgono gli elementi prescrittivi del progetto. In ogni scheda norma delle TR e delle RU sono presenti due schemi grafici di progetto:

- la simulazione progettuale, che ha valore di indirizzo assumendo un carattere esemplificativo dell'applicazione dei suddette disposizioni.
- lo schema di indirizzo progettuale, indica in maniera prescrittiva la localizzazione delle aree di cessione e delle aree di concentrazione fondiaria ossia delle superfici al cui interno è possibile edificare, costituendo riferimento e regola di comportamento. L'elaborato finale allegato alle presenti Schede Norma indica in maniera prescrittiva il perimetro delle aree di trasformazione individuato su base catastale e la relativa superficie complessiva del comparto in base alla quale saranno proporzionalmente individuate le superfici edificatorie e le superfici delle Aree a cessione nelle loro diverse articolazioni.
- In ogni scheda norma delle RA è allegato uno schema grafico di progetto che assume un carattere esemplificativo dell'applicazione delle disposizioni della scheda norma. Tale simulazione progettuale ha valore di indirizzo. L'elaborato finale allegato alle presenti Schede Norma indica in maniera prescrittiva il perimetro delle aree di trasformazione individuato su base catastale e la relativa superficie complessiva del comparto in base alla quale saranno proporzionalmente individuate le superfici degli standard da realizzare nelle loro diverse articolazioni.

I fogli catastali, forniti da Gisca-RT sono aggiornati al 30 settembre 2013.

La label indica foglio-particella,

La legenda fa riferimento allo schema grafico di indirizzo progettuale

Gli elementi prescrittivi della scheda norma indicati nello schema grafico sono:

- il perimetro dell'area di trasformazione che rappresenta il contorno dell'area di intervento
- la superficie edificabile (SE) che individua le aree dove deve essere localizzata la superficie utile lorda (SUL) dell'area di trasformazione comprensiva delle relative pertinenze
- il perimetro dei sub comparti che rappresenta il contorno delle suddivisioni ulteriori dell'area di trasformazione qualora questi siano stati individuati

- gli allineamenti degli edifici che rappresentano gli assi di riferimento per la corretta localizzazione sul suolo del fronte degli edifici
- la direzione di giacitura degli edifici che rappresenta la direzione prevalente di sviluppo dei corpi di fabbrica da rispettare per la corretta collocazione sul suolo degli edifici
- il tracciato dei percorsi ciclabili e il recapito finale o iniziale dei tracciati dei percorsi pedonali
- le alberature e i filari
- le aree di cessione destinate ad Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard che sono articolate in:
 - aree per parcheggi pubblici (P)
 - aree per servizi pubblici (SP)
 - aree per verde pubblico (VP)
 - aree per verde sportivo (VS)
 - aree per piazze verdi (PV)
 - orti sociali (OS)
- le aree di cessione destinate ad infrastrutture stradali pubbliche (IS)

Le schede norma delle Aree di riqualificazione ambientale degli insediamenti RA descrivono gli elementi prescrittivi del progetto sinteticamente rappresentati insieme alla Tavola della Disciplina del suolo. Lo schema grafico di progetto allegato ad ogni scheda norma assume un carattere esemplificativo dell'applicazione delle suddette disposizioni. Tale simulazione progettuale ha valore di indirizzo,





LEGENDA dello schema grafico di indirizzo progettuale

	Perimetro area	P - aree per parcheggi pubblici
	Superficie edificabile	SP - aree per servizi pubblici
	Area di cessione	VP - verde pubblico
	Infrastrutture stradali	VS - verde sportivo
	Percorsi pedociclabili	OS - orti sociali
	Percorsi pedonali	
	Allineamento su cui posizionare obbligatoriamente il fronte degli edifici	SE - superficie edificabile
	Direzione prevalente di sviluppo dei corpi di fabbrica	PV - piazze verdi
	Limite massimo del fronte costruito	IS - infrastrutture stradali
	Alberature e filari	





UTOE ed AREE DI TRASFORMAZIONE

UTOE 2 - RA1 CORELLA Piazza verde e parcheggio

UTOE 6 - TR1 CELLE Poggio Gomito

UTOE 7 - RA2 FRASCOLE Piazza della chiesa

UTOE 10 - TR2 DICOMANO Rimaggio produttivo P1

TR3 DICOMANO Rimaggio produttivo P2

TR4 DICOMANO Rimaggio via Bazzi

TR5 DICOMANO Rimaggio residenziale

RU1 DICOMANO Ex Palazzina Enel

RA3 DICOMANO Aree verdi via Fabbroni

UTOE 11 - TR6 DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

TR7 DICOMANO La Nave Pian di Sieve

RU2 DICOMANO Ex Centrale Telecom

RU3 DICOMANO Ex Consorzio Agrario

RU4 DICOMANO Via Fabroni (area ex poste)

RA4 DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione

RA5 DICOMANO Giardino delle scuole

RA6 DICOMANO Anfiteatro della Pieve

RA7 DICOMANO Piazza della Repubblica

RA8 DICOMANO Area verde e parcheggio a Scaffaia alta

RA9 DICOMANO Polo sportivo

RA10 DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": polo socio culturale

RA11 DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli

RA12 DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve

UTOE 12 - TR8 DICOMANO Via Montalloro

RU5 DICOMANO La Fornace

RU6 DICOMANO Piazza Buonamici

RU7 DICOMANO Ex filanda

RU8 DICOMANO Ricostruzione edificio diruto

RU9 DICOMANO Capannone artigianale

RU10 DICOMANO Complesso del molino

RU11 DICOMANO Condominio via N. Sauro

RU13 DICOMANO Ex Frantoio oleario

RU12 DICOMANO Piandrati ex panificio

RA 13 DICOMANO Parcheggio area centrale del mulino

RA 14 DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano

RA15 DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio

RA16 DICOMANO Piandrati Parcheggio lungo la SS.67

UTOE 13 - TR9 CONTEA Località San Biagio

TR10 CONTEA Sandetole

TR11 CONTEA La Ramatella

RA17 CONTEA Polo sportivo

RA18 CONTEA Piazza della stazione e parcheggio

RA19 CONTEA Giardino della Sieve

RA20 CONTEA Orti del Moscia

RA21 CONTEA Piazza verde di Sandetole





AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA – TR

- TR1 CELLE Poggio Gomito
- TR2 DICOMANO Rimaggio produttivo P1
- TR3 DICOMANO Rimaggio produttivo P2
- TR4 DICOMANO Rimaggio via Bazzi
- TR5 DICOMANO Rimaggio residenziale
- TR6 DICOMANO Albereta via Bruciatoia
- TR7 DICOMANO La Nave Pian di Sieve
- TR8 DICOMANO Via Montalloro
- TR9 CONTEA Località San Biagio
- TR10 CONTEA Sandetole
- TR11 CONTEA La Ramatella

AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RU

- RU1 DICOMANO Palazzina Enel
- RU2 DICOMANO Ex Centrale Telecom
- RU3 DICOMANO Ex Consorzio Agrario
- RU4 DICOMANO Via Fabroni (area ex poste)
- RU5 DICOMANO La Fornace
- RU6 DICOMANO Piazza Buonamici
- RU7 DICOMANO Ex filanda
- RU8 DICOMANO Ricostruzione edificio diruto
- RU9 DICOMANO Capannone artigianale
- RU10 DICOMANO Complesso del molino
- RU11 DICOMANO Condominio via N. Sauro
- RU12 DICOMANO Piandratì ex panificio
- RU13 DICOMANO Ex frantoio oleario

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE INSEDIATIVA - RA

- RA1 CORELLA Piazza verde e parcheggio
- RA2 FRASCOLE Piazza della chiesa
- RA3 DICOMANO Aree verdi via Fabbroni
- RA4 DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione
- RA5 DICOMANO Giardino delle scuole
- RA6 DICOMANO Anfiteatro della Pieve
- RA7 DICOMANO Piazza della Repubblica
- RA8 DICOMANO Area verde e parcheggio a Scaffaia alta
- RA9 DICOMANO Polo sportivo
- RA10 DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": polo socio culturale
- RA11 DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli
- RA12 DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve
- RA13 DICOMANO Parcheggio area centrale del mulino
- RA14 DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano
- RA15 DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio
- RA16 DICOMANO Piandratì parcheggio lungo la SS.67
- RA17 CONTEA Polo sportivo
- RA18 CONTEA Piazza della stazione e parcheggio
- RA19 CONTEA Giardino della Sieve
- RA20 CONTEA Orti del Moscia
- RA21 CONTEA Piazza verde di Sandetole





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA - RA1 CORELLA - Piazza verde e parcheggio	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale della nuova piazza e del parcheggio di Corella è la porzione del versante collinare che si attesta sulla strada vicinale di Corella. L'area sulla quale si realizza la piazza verde è in affaccio diretto sulla strada ma ad una quota più alta; quella dove si realizza il nuovo parcheggio è posta a diretto contatto con la prima ma più in alto sul versante, Obiettivo della trasformazione è la costruzione di un luogo di aggregazione urbana per il centro di Corella, prossimo alle abitazioni, alla chiesa e al circolo MCL. La creazione di uno spazio, capace di potenziare il carattere di urbanità rurale del centro, nel territorio aperto. Il nuovo spazio è organizzato in due ambiti funzionali, quello della piazza verde, direttamente raggiungibile dalla strada; e quello del parcheggio a chiusura del confine orientale dell'abitato in cui, quando necessario, è possibile collocare le strutture provvisorie per le manifestazioni, le feste e i mercati.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = mq 2401 circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Piazza verde Filare alberato Parcheggio Viabilità carrabile pubblica

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione di piazza verde alberata, collegata alla quota del piano della strada vicinale di Corella attraverso una scalinata; la realizzazione di strada pubblica di accesso al parcheggio sul lato nord della piazza; la realizzazione del parcheggio soprastante la piazza, con la messa a dimora di filare alberato sia sul bordo esterno verso la collina, sia sul bordo delle pertinenze delle abitazioni esistenti (Per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.
---------------------------------	--

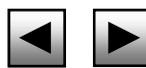
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA1 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a piazza ricadono in F11 e FG3 . Le aree destinate a parcheggio ricadono in F11 e FG3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche
--------------------------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CORELLA Piazza verde e parcheggio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA1





Regolamento urbanistico

	<p>geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo</p> <p>Oltre alle indicazioni generiche riportate sopra, al momento della progettazione esecutiva dovranno essere eseguite delle indagini geognostiche di dettaglio al fine di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei suoli e procedere ai necessari calcoli geotecnici e di stabilità del versante sia nella situazione attuale che in quella di progetto. L'indagine geognostica come minimo dovrà prevedere n. 2 sondaggi a carotaggio continuo della profondità di 20 m ciascuno con prelievo di campioni indisturbati e successive analisi di laboratorio geotecnico (sempre che le litologie dei terreni lo permettano). Le verifiche di stabilità del versante dovranno essere al minimo due, eseguite su sezioni topografiche di dettaglio appositamente rilevate e disposte ortogonalmente al versante. Il progetto architettonico dovrà prevedere di limitare al massimo i movimenti terra ed impedire l'appesantimento generalizzato del pendio.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI 'Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche' delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 "Aree agricole urbane".</p> <p>Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Piazza verde, Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)</p> <p>Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68)</p> <p>Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CORELLA Piazza verde e parcheggio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA1







1:1.000

MARTINO
SAN

2003

MULINO
DI
SOTTO

VIA

CORELLA

RA1

CORELLA

CORNACCHIAIA

423.0

409.4

413.8

436.1

423.4

421.9

440.0

437.4

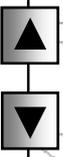
459.5

438.8

470.2

458.5

445.3





Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR1 CELLE –Poggio Gomito INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Terreno ineditato posto all'ingresso dall'abitato lungo la via di Celle in località Poggio Gomito proprio davanti al nucleo rurale storico omonimo. Il progetto si propone di realizzare un intervento residenziale che si relaziona con l'edificato storico di Poggio Gomito e con l'area di trasformazione del Ghetto di Celle con cui si raccorda attraverso il disegno degli spazi verdi. E' prevista anche l'allargamento della via comunale e la creazione di un parcheggio.
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	St = 3156 mq circa ACc = almeno 900 mq
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione urbanistica, come evidenziato nella tavola "Classificazione del patrimonio edilizio esistente", è compreso un Volume secondario di classe 9 di cui si prevede la demolizione.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento <ul style="list-style-type: none"> - Superficie utile lorda massima di nuova edificazione = mq 600 - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6.50 ml Destinazioni d'uso consentite:

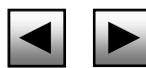
	- Residenziale Non è consentito il recupero dei volumi e/o dei manufatti precari dei quali è prevista la demolizione.
--	--

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di trasformazione TR1 è definito da Piano Attuativo di iniziativa privata che realizzerà un intervento residenziale, caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto urbano di riferimento.</p> <p>Il Piano Attuativo corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, adegua la capacità della viabilità esistente; aumenta la dotazione di parcheggi pubblici; contribuisce all'innalzamento qualitativo degli standard dell'area con la creazione di uno spazio verde.</p> <p>Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi è condizionato agli interventi di riqualificazione, degli edifici esistenti fuori comparto IR106 e IR094 di classe 4 secondo gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) con le modalità da stabilirsi in sede di Convenzione.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; garantisce la corretta realizzazione degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti fuori comparto identificati dall'ID IR106 <p>disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le</p>
---------------------	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CELLE - Poggio Gomito

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR1





Regolamento urbanistico

	<p>modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate;</p> <p>individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti) delle aree interne ed esterne al comparto;</p> <p>stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le modalità di acquisizione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale;</p> <p>stabilisce le forme di utilizzazione e manutenzione degli spazi pubblici.</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile netta inferiore a 60mq.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR1 é presente la seguente invariante strutturale: patrimonio edilizio storico IR107
--	--

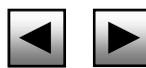
AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al
--	--

	<p>nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggio pubblico alberato lungo strada (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - realizzazione di un'area verde attrezzata; - alberature in filari poste lungo il confine (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al comparto <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione degli edifici" con "recupero a fini abitativi degli edifici" identificati dall' ID IR106 e IR094 <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base</p>
--	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CELLE - Poggio Gomito

TR1

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA





Regolamento urbanistico

	<p>di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>		<p>realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
<p>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI</p>	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.</p>	<p>VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE</p>	<p>Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".</p>
<p>FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	<p>L'area edificabile (SE) ricade in FG3 ed in FI1. L'area destinata a parcheggio ricade in FG2 ed in FI1. L'area destinata a verde pubblico ricade in FG1 ed in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e/o dei fronti di scavo.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da</p>	<p>MODALITA DI ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: Aree agricole urbane (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni. - Volumi secondari di classe 9 si applicano le 		

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CELLE - Poggio Gomito

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR1

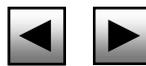




Regolamento urbanistico

	disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuovi edifici (o complessi edilizi): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) - Aree di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 37) - Verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67). - Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)
--	--





1:1.000

CELE

240.4

235.2

232.0

246.6

042

CELE

243.5

239.6

TR1

233.2

032

239.9

236.2

PODERE
POGGIO

226.6

234.6

224.7

245.1

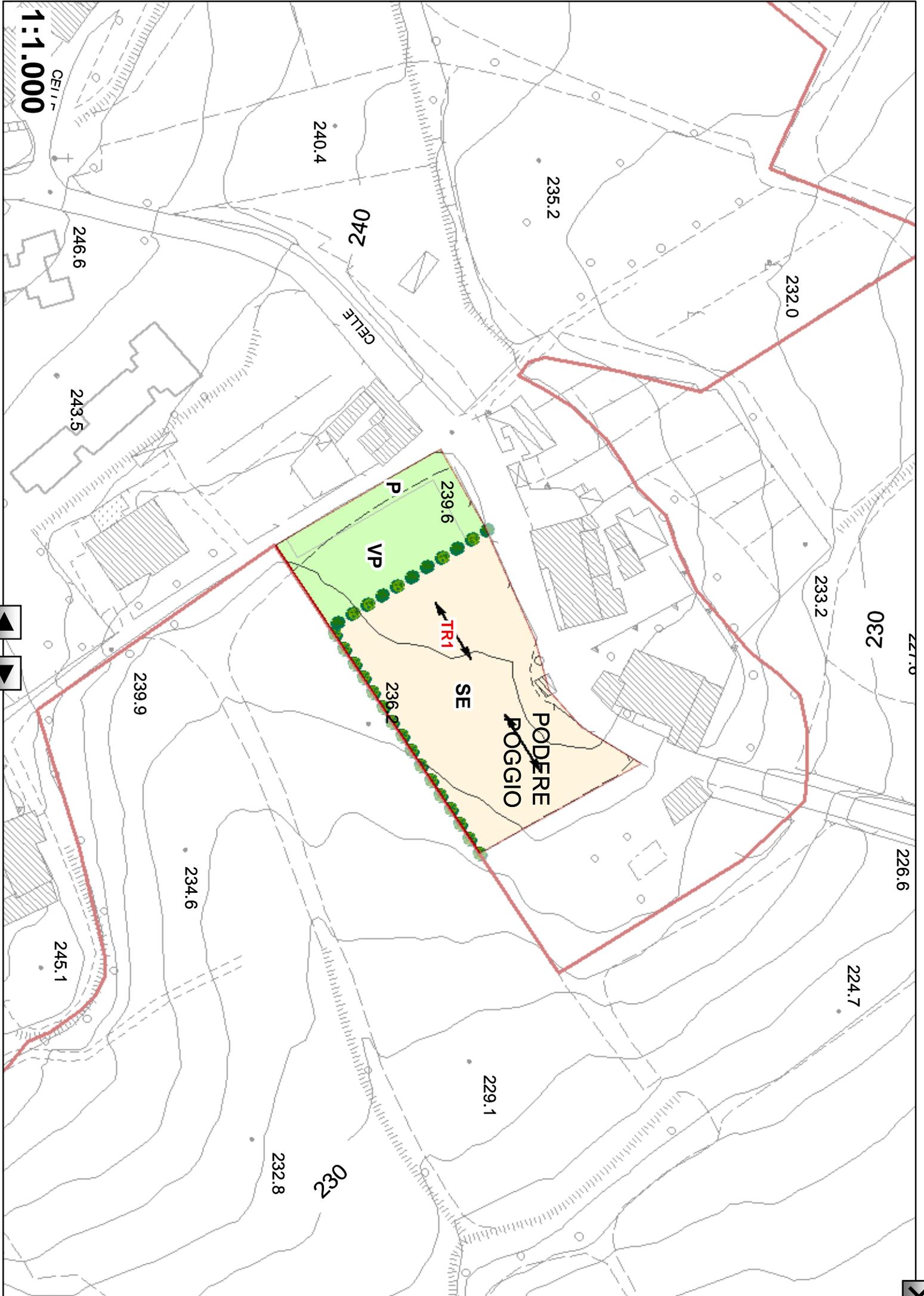
229.1

232.8

032

ZL7.0





1:1.000

CELLE

042

CELLE

P

VP

TR1

SE

PODERE
POGGIO

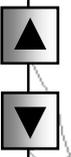
032

ZL7.0

226.6

224.7

032





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA2 FRASCOLE Piazza della chiesa	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale della piazza della chiesa di Frascole è individuata dal fronte edificato esistente e dalla strada comunale di Frascole: La piazza si trova in affaccio diretto sulla strada ma con una giacitura ad una quota leggermente più alta di questa. Obiettivo della trasformazione è la costruzione di un luogo di aggregazione urbana per il centro di Frascole, prossimo alle abitazioni e alla chiesa, per le attività della comunità. Il nuovo spazio è organizzato dai due ambiti funzionali della piazza verde, attrezzata per la sosta, e direttamente raggiungibile dalla strada, e dall'area del parcheggio in cui organizzare, quando necessario, le attività sociali pubbliche e dell'associazionismo, i mercati.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = mq 887 circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Piazza verde Filare alberato Parcheggio
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione della nuova piazza verde alberata; la realizzazione del parcheggio accanto alla piazza, in corrispondenza del fronte costruito (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); la messa a dimora di filare alberato a protezione delle case adiacenti e a ombreggiamento della sosta;

	la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA6 si affacciano le invarianti strutturali: - Patrimonio edilizio invariante (Art.81)
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a piazza ricadono in F11 e FG2. Le aree destinate a parcheggio ricadono in F11, FG3 e FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA FRASCOLE - Piazza della chiesa

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA2





Regolamento urbanistico

	impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

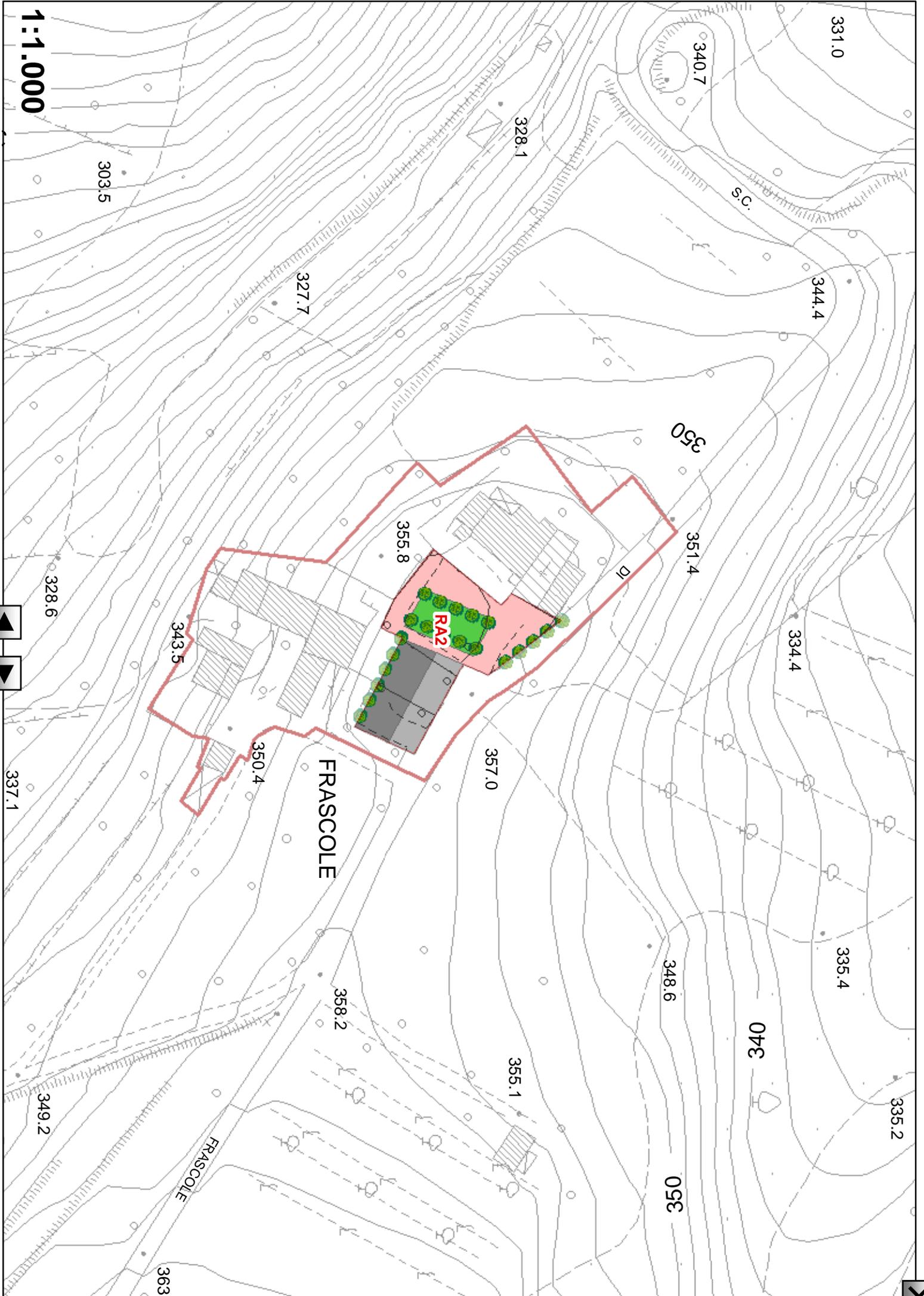
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI 'Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche' delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 "Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti" e all'art. 67 "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard". Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni: Piazza verde, Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
---	---





1:1.000

303.5

327.7

328.1

340.7

331.0

344.4

350

355.8

351.4

D1

343.5

334.4

328.6

FRASCOLE

357.0

07C

335.4

350.4

348.6

335.2

358.2

355.1

05C

349.2

FRASCOLE

363.





Regolamento urbanistico

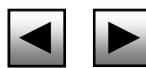
AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR2 DICOMANO Via di Rimaggio P1 INTEGRAZIONE PRODUTTIVA	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Ultima area ineditata al termine di via di Rimaggio interposta tra la viabilità comunale e il bordo collinare in adiacenza a altri lotti già saturati da edifici produttivi. L'intervento si propone di completare l'organizzazione dei lotti produttivo presenti nell'area con un modesto intervento ad uso produttivo inserito coerentemente nel contesto di riferimento,
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 1666 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	iDimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 450mq - Altezza massima = 6,5 ml Destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Quelle consentite nel tessuto prevalentemente produttivo.
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio produttivo e le sue aree di pertinenza. La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei

	titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale; Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR2 non sono presenti invariants strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	La realizzazione degli interventi di interesse privato, e subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Via di Rimaggio P1

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR2



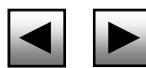


Regolamento urbanistico

	<p>telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere esterne e interne al perimetro della scheda norma : <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di nuova strada in prolungamento di quella esistente per l'accesso al nuovo fabbricato comprensiva di tutti i sottoservizi ed impianto di pubblica illuminazione e cessione all' A.C. - alberature in filari poste lungo il confine (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	---

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area di completamento produttivo ricade in FG3 in FI1, FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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
--------------------------------------	---

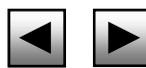




Regolamento urbanistico

	<p>in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata.
MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si

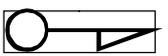
	<p>applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complesso edilizio) produttivo: Edifici di Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali ; - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto prevalentemente produttivo art. 36; - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali). - Alberature e filari (art. 40)

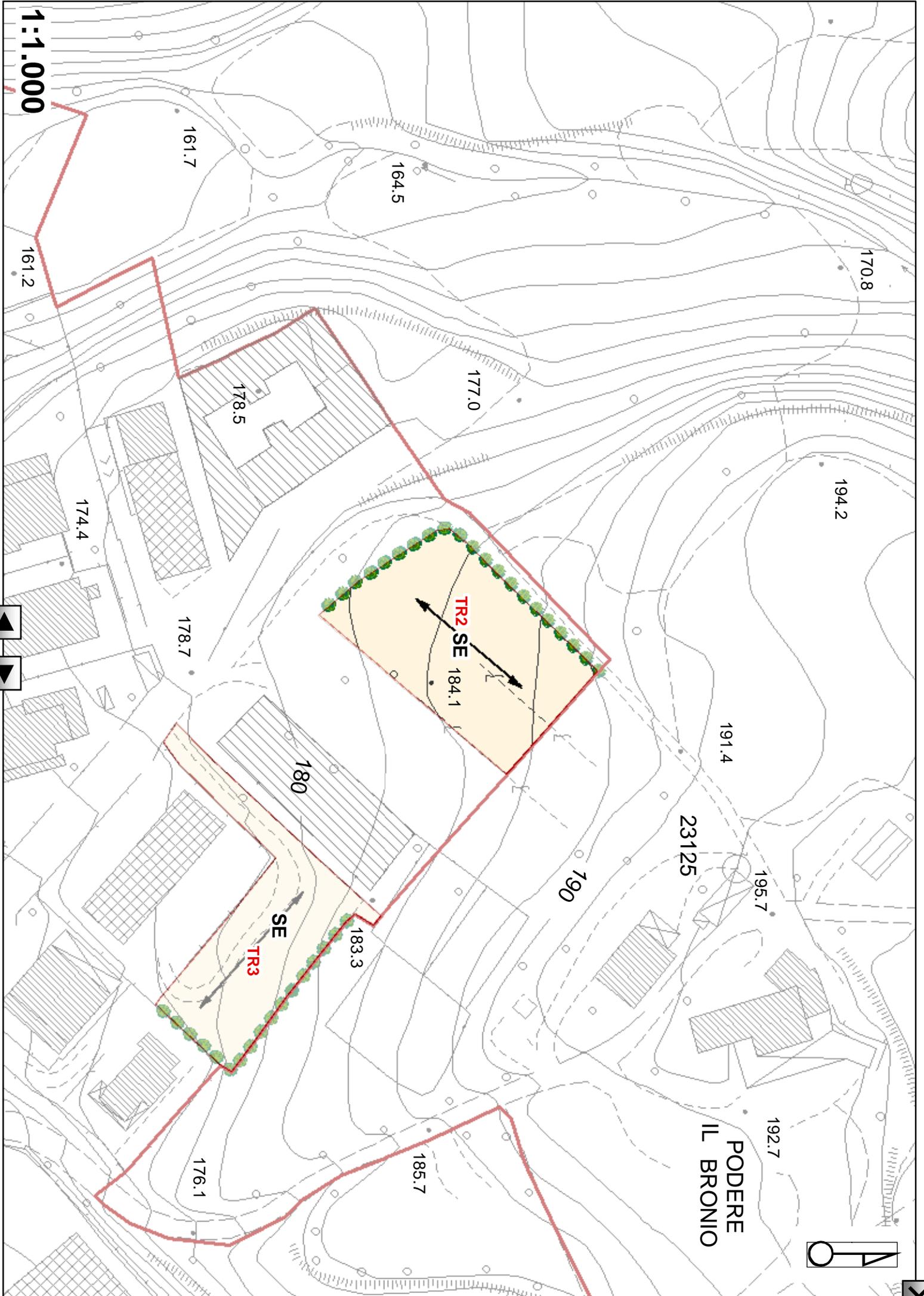




1:1.000

PODERE
IL BRONNIO







Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR3 DICOMANO Via di Rimaggio P2 INTEGRAZIONE PRODUTTIVA	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Area ineditata interposta tra il bordo collinare e la prima fila di edifici produttivi, in adiacenza ad altri lotti produttivi già saturati. L'intervento si propone di completare l'organizzazione dei lotti produttivi presenti nell'area con un modesto intervento ad uso produttivo inserito coerentemente nel contesto di riferimento
SUPERFICIE FONDIARIA	St = 1285 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	il dimensionamento dell'intervento <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 400 mq - Altezza massima = 6,5 ml Destinazioni d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Quelle consentite nel tessuto prevalentemente produttivo.
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio produttivo e le sue aree di pertinenza. La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei

	<p>titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -disciplina il regime giuridico dei suoli,; garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; -individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scampo degli oneri di urbanizzazione dovuti); -stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale;. <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

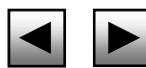
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR3 non sono presenti invariants strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici
--	--

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Via di Rimaggio P2

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR3





Regolamento urbanistico

	<p>servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione di alberature in filari poste lungo il confine (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - eventuali oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--	--

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

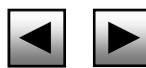
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area di completamento produttivo ricade in FG3 in F11 ed FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche
--------------------------------------	--





Regolamento urbanistico

	<p>indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato</p>		<p>eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
<p>VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE</p>	<p>Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata.</p>		
<p>MODALITA DI ATTUAZIONE</p>	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto unitario convenzionato (art. 12).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>		
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti (art. 44). - Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni 		





Regolamento urbanistico

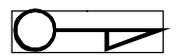
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nuovo edificio (o complesso edilizio) produttivo: Edifici di Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e addizioni funzionali- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto prevalentemente produttivo art. 36;- Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).- Alberature e filari (art. 40)
---	--





IL BRONIO

23125



1:1.000



186.4

190

177.0

185.7

TR2

184.1

166.

165.2

180

183.3

178.5

TR3

176.1

178.7

174.4

171.4

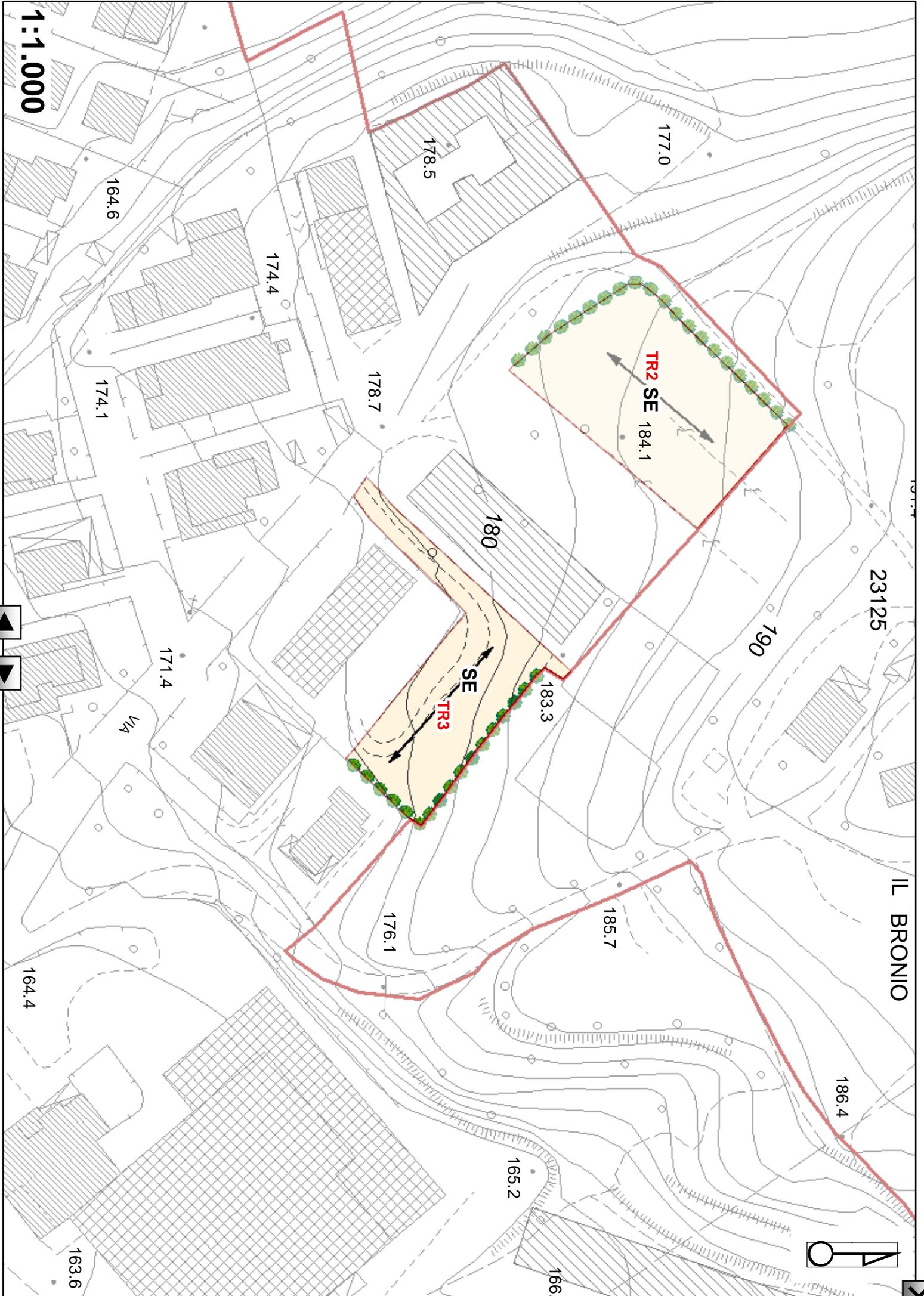
VIA

174.1

164.6

164.4

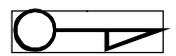
163.6



1:1.000

IL BRONIO

23125



Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR4 DICOMANO – Rimaggio Via Bazzi INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Terreno ineditato ai piedi del versante collinare svolge un ruolo di cerniera tra la zona produttiva e quella prevalentemente residenziale</p> <p>L'intervento si propone di realizzare un nuovo insediamento residenziale, in parte destinato ad alloggi con finalità sociali, integrato da aree ad uso pubblico (piazze, aree verdi, parcheggi) che articolano il nuovo insediamento collegandolo al tessuto edificato limitrofo. L'intervento si pone anche l'obiettivo di razionalizzare e completare la rete viaria urbana</p>
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	<p>St = 11.885 mq</p> <p>ACc = almeno 6100 mq</p>

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Il dimensionamento della nuova edificazione deriva dalle quantità previste dalla previgente strumentazione urbanistica modificata dal PS e dal presente RU</p> <p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 2244 mq (compresa la quota per finalità sociali). - Trasferimento di volumetria = 500mq <p>Ai fini della ricostruzione il Volume (V) legittimo esistente degli edifici oggetto di trasferimento di volumetria è determinato sulla base di perizia giurata</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numero di piani = 2
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima = 6.50 ml <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale (compresa la quota per finalità sociali). - Esercizi commerciali di vicinato (eventuali) nella misura massima del 20% della Sul complessiva, realizzabili esclusivamente negli spazi localizzati al piano terra.
--	--

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico l'edificio e dovrà inserirlo nel contesto di riferimento. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento paesaggistico e da una dettagliata progettazione delle sistemazioni esterne (piazze e spazi verdi) di uso pubblico e privato.</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi,</p> <ul style="list-style-type: none"> -garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; -disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate; -definisce le eventuali modalità di acquisizione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'edifici e delle loro aree di pertinenza, esterni al comparto posti in via Frittelli, e delle eventuali opere di riqualificazione e delle aree; -definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area esterna al
---------------------	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Rimaggio Via Bazzi

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR4



Regolamento urbanistico

	<p>comparto destinata a parcheggio pubblico posta alle spalle della stazione di Dicomano così come definito nell'area di Riqualificazione ambientale RA4</p> <p>-individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemuto degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <p>-stabilisce gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60 mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.</p> <p>L'intervento tiene conto in maniera sostanziale dei requisiti tipologici, costruttivi ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR4 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <p>- è subordinato alla contestuale realizzazione</p> <p>- delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica,</p>
--	---

	<p>fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)</p> <p>- in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato</p> <p>- alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle aree a verde pubblico e della piazza verde - realizzazione di parcheggi pubblici (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - realizzazione di percorso pedonale - integrazione della viabilità pubblica con la realizzazione del collegamento stradale di via Bazzi come indicato negli schemi grafici allegati alla scheda norma - filare alberato lungo il confine (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); <p>- alla acquisizione e cessione delle aree delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'area, esterna al comparto
--	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Rimaggio Via Bazzi

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR4



Regolamento urbanistico

	<p>destinata a parcheggio pubblico posta alle spalle della stazione di Dicomano così come definito nell'area di Riqualificazione ambientale RA4(per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <ul style="list-style-type: none"> - degli edifici e delle aree di pertinenza, posti in via Frittelli identificati dagli ID Ui145 e Ui147 - all'adeguamento strutturale :dell'edificio identificato dall'ID Ui147 per successiva utilizzazione come servizio pubblico <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--	--

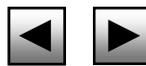
EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	<p>Almeno il 10 % della superficie utile abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizione dell'art. 14.</p>
--	--

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.</p>
---	--

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Rimaggio Via Bazzi

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR4



Regolamento urbanistico

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG3; la piazza in FG2, il parcheggio in FG2 e FG3, il verde pubblico in FG1. La strada ricade in FG3. L'area edificabile ed i parcheggi ricadono in FS3. La piazza ricade in FS2, il verde pubblico ricade in FS1. La strada ricade in FS3. Tutte le destinazioni ricadono in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.

Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

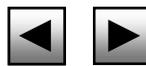
Oltre alle indicazioni generiche riportate sopra dovrà essere attentamente valutata la presenza della frana quiescente e, se del caso, impartire nuove prescrizioni. Inoltre dovrà essere rispettato tutto quanto è stato prescritto nella relazione datata 14 febbraio 2013, ed avente ad oggetto *Approfondimento di indagine per il comparto TR4 Relazione geologica facente parte integrante degli elaborati del Regolamento Urbanistico.*

Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Rimaggio Via Bazzi

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR4



Regolamento urbanistico

	impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata.
--	--

MODALITA DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 11). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.
-------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni - Edifici di via Frittelli di classe 4: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché purché non eccedano gli interventi C1 e non determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso - Aree di sedime degli edifici di via Frittelli: tessuto storico (art. 82)
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:

- Nuovo edificio (o complessi edilizi): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino aumenti di Superficie Utile Lorda, aumenti di Volume e Addizioni Funzionali
- Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali)
- Aree di sedime dei nuovi edifici e delle relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" art. 34.
- Edifici esistenti di classe 4 e aree di sedime e delle relative aree pertinenziali: "Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard – Servizi pubblici" art.67
- Verde pubblico attrezzato, piazza verde e parcheggi pubblici, servizi pubblici: "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" art. 67.
- Viabilità carrabile pubblica: art 68 "Aree per infrastrutture pubbliche e relative fasce di rispetto".
- Alberature e filari (art. 40)





1:1.000

VIA VITTORIO

VIA EUGENIO

VIA BAZZI

VIA EUGENIO

VIA BAZZI

TR4

TR5

180

170

184.3

194.2

202.8

201.6

185.4

187.4

182.6

178.4

172.1

176.2

176.5

174.3

168.3

168.6

166.0

166.1

162.6

160.6

159.9

159.7

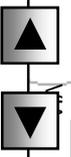
159.9

160.9





1:1.000



AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR5	
DICOMANO Rimaggio, Residenziale	
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Terreno ineditato ai piedi del versante collinare svolge un ruolo di cerniera tra la zona produttiva e quella prevalentemente residenziale</p> <p>L'intervento si propone di realizzare un nuovo insediamento residenziale, in parte destinato ad alloggi con finalità sociali, integrato da aree ad uso pubblico (parcheggi) che lo separano dal nuovo insediamento previsto RU 5 L'intervento si pone anche l'obiettivo di riqualificare le aree a parcheggio esistenti e di collegarsi con il tessuto insediativo attraverso un nuovo ponte pedonale posto sul torrente Rimaggio</p> <p>.</p>
SUPERFICIE TERRITORIALE	<p>St = 11.142 mq circa</p> <p>ACc =1370 mq circa</p>
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 1000 mq - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6.50 <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale (compresa la quota di edilizia con finalità sociali) negli edifici di nuova costruzione

DISPOSIZIONI

L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico l'edificio e dovrà inserirlo nel contesto di riferimento. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento paesaggistico e da una dettagliata progettazione delle sistemazioni esterne (piazze e spazi verdi) di uso pubblico e privato.

La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi,

-garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;

-disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate;

-individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);

- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale.

-stabilisce gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali

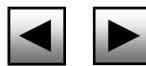
L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60 mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.

L'intervento tiene conto in maniera sostanziale dei

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Rimaggio residenziale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR5





Regolamento urbanistico

	requisiti tipologici, costruttivi ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR5 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc.) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - filare alberato posto tra le aree edificate e il territorio agricolo e lungo la strada (per
--	---

	<p>materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE)</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico che dovrà raccordarsi con la sistemazione del parcheggio esistente adiacente ed esterno al comparto (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE) - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - Riqualficazione del parcheggio di Rimaggio consistente nel consolidamento della massicciata e il rifacimento della pavimentazione - Passaggio pedonale sul fosso di Rimaggio a fianco del ponte sulla SP551 - Realizzazione di nuovo marciapiede sulla SS 551 nel tratto intercorrente tra la strada di accesso al nuovo insediamento ed in ponte sul fosso di Rimaggio. - Riqualficazione del marciapiede esistente in fregio alla SS 551 ricompreso fra la strada di accesso al nuovo insediamento e via E. Bazzi con opere di rifacimento della pavimentazione e dell'impianto di illuminazione pubblica. - <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può</p>
--	---

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Rimaggio residenziale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR5





Regolamento urbanistico

	<p>richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	---

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 10 % della superficie utile abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14.
--	---

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	<p>Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa TR5 sono presenti le seguenti invariati strutturali: Patrimonio edilizio invariante (art. 81)</p> <p>Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa TR5 si affacciano le seguenti invariati Formazioni ripariali e golenali (art.87)</p>
--	--

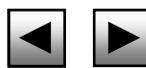
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area edificabile ricade in FG3, in F11, in FS2. Il parcheggio ricade in FG3, in F11 ed in FS2.</p> <p>Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--------------------------------------	--

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Rimaggio residenziale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR5





Regolamento urbanistico

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento soggetto a Piano Attuativo (art. 11) convenzionato di iniziativa privata. Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni
---	---

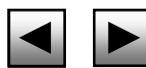
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complessi edilizi): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino aumenti di Superficie Utile Lorda, aumenti di Volume e Addizioni Funzionali - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24
--	--

	(Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) <ul style="list-style-type: none"> - Aree di sedime dei nuovi edifici e delle relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" art. 34. - parcheggi pubblici; "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" art. 67. - Viabilità carrabile pubblica: art 68 "Aree per infrastrutture pubbliche e relative fasce di rispetto". - Alberature e filari (art. 40)
--	---

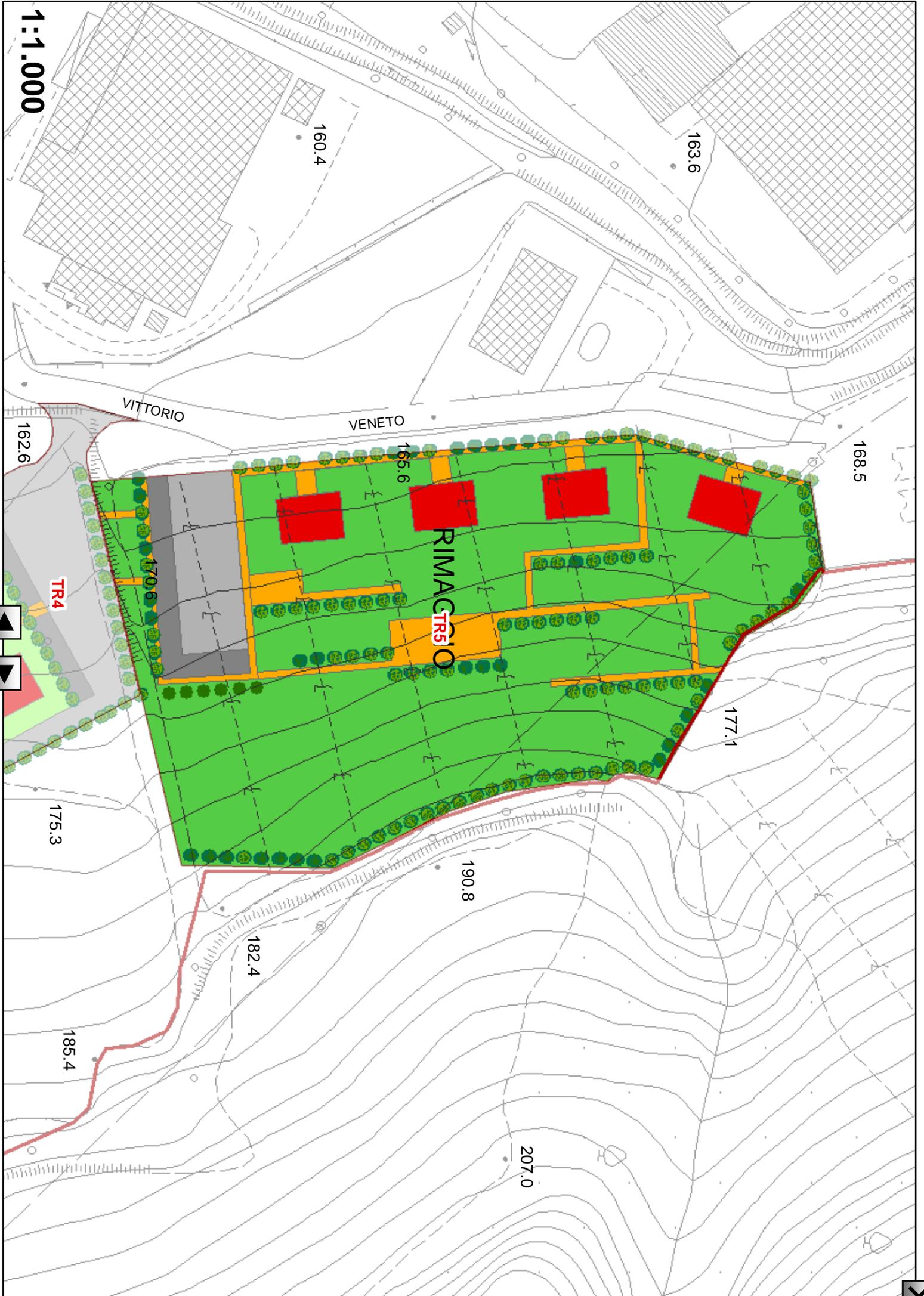
Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Rimaggio residenziale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR5



1:1.000



160.4

163.6

VITTORIO

VENETO

165.6

168.5

162.6

TR4

170.6

RIMAC
TR3

177.1

175.3

190.8

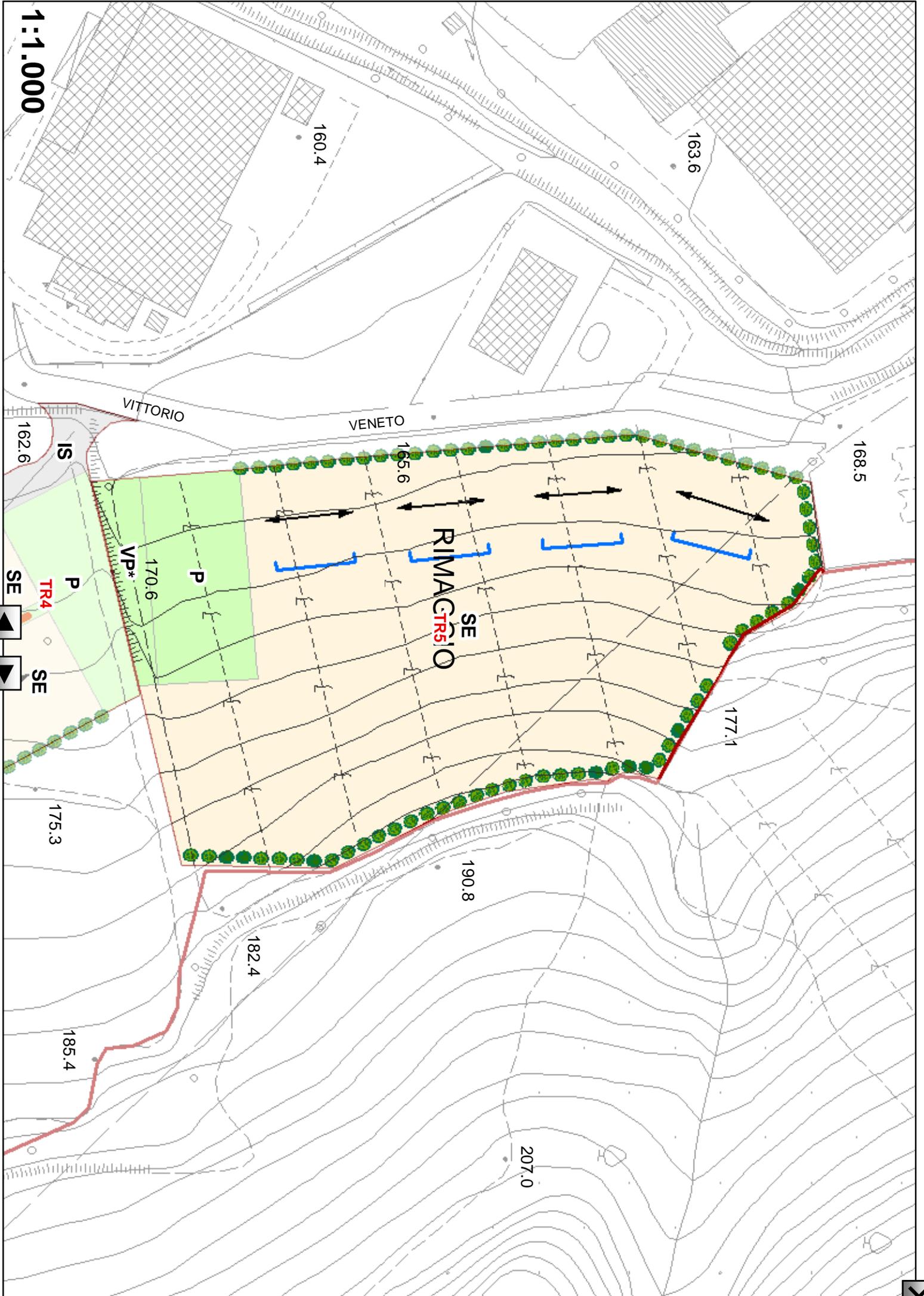
182.4

185.4

207.0



1:1.000





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU1 DICOMANO, Palazzina Enel INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E FUNZIONI COMPLEMENTARI	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto in affaccio su via V. Veneto occupato parzialmente da edificio a un piano con funzioni esclusivamente artigianali. L'intervento persegue l'incremento della densità urbanistica del lotto, peraltro compatibile con le dimensioni dello stesso con la realizzazione di edificio a due piani con funzioni residenziali e produttivo-artigianali.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 963 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 del quale è previsto nell'ipotesi 1 la demolizione e ricostruzione, e nell'ipotesi 2 la sopraelevazione
--	--

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Sono consentite due ipotesi di intervento: Hp1 - Edificio suscettibile di demolizione: Volume ricostruibile (V) pari al doppio del Volume Virtuale (Vv) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento urbanistico ed eventuale incremento fino ad un massimo di 400 mq di Sul. Hp2 - Sopraelevazione di un piano con realizzazione di nuova Sul pari a quella esistente In entrambi i casi: Numero di piani = 2 H massima = 6.50 mi
---	--

	Non è consentito il recupero dei volumi secondari Destinazioni d'uso consentite: - Residenziale - Produttivo-artigianale Ferma restando la possibilità del mantenimento dell'attività produttiva in essere, è possibile cambiare anche totalmente la destinazione d'uso ai fini residenziali delle superfici realizzabili. Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, il Volume Virtuale (Vv) è determinato mediante perizia giurata.
--	---

DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata che si caratterizza sotto il profilo architettonico e si inserisce coerentemente nel contesto urbano di riferimento. Il Piano attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione.
---------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex palazzina Enel

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU1





Regolamento urbanistico

	<p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60mq,</p> <p>L'intervento tiene conto in maniera sostanziale dei requisiti tipologici, costruttivi ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

<p>AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <p>- in luogo delle opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> o alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , o alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di</p>
---	---

	<p>convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	---

<p>TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO</p>	<p>Nell'area RU1 non sono presenti invariantsi strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.</p>
---	--

<p>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI</p>	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.</p>
--	--

<p>FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	<p>L'area edificabile ricade in FG2, in FS3 ed in F11. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex palazzina Enel

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU1





Regolamento urbanistico

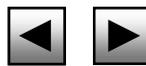
	<p>ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	- Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e

	<p>alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici esistenti classe 7, si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 pertinenze ad essi connesse: tessuto consolidato recente (art. 34).
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati o di nuova costruzione di Classe 7 art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali), in relazione alla destinazione d'uso residenziale o produttiva dell'immobile, a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali. - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto consolidato recente (art. 34) - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).

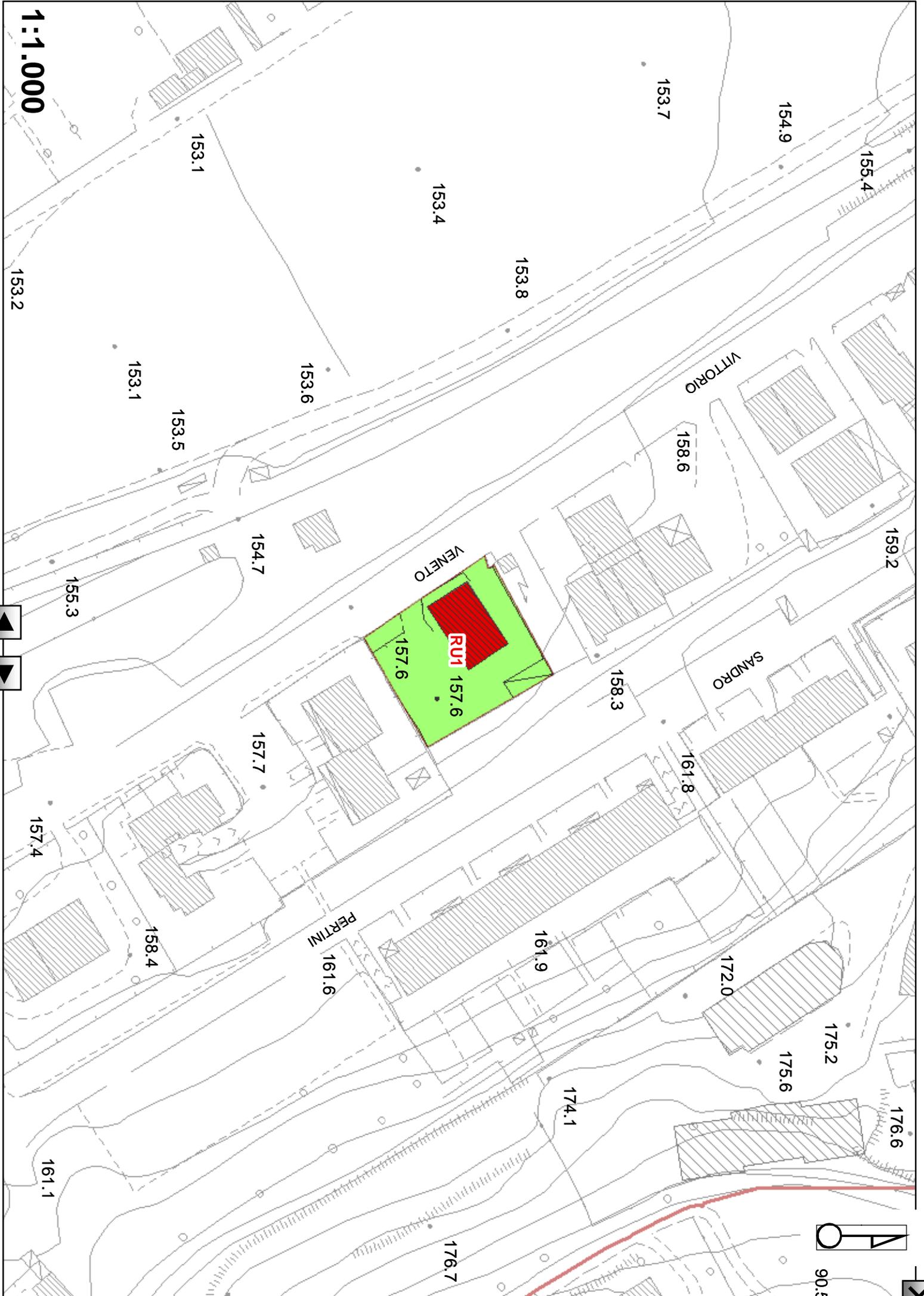
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex palazzina Enel

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU1



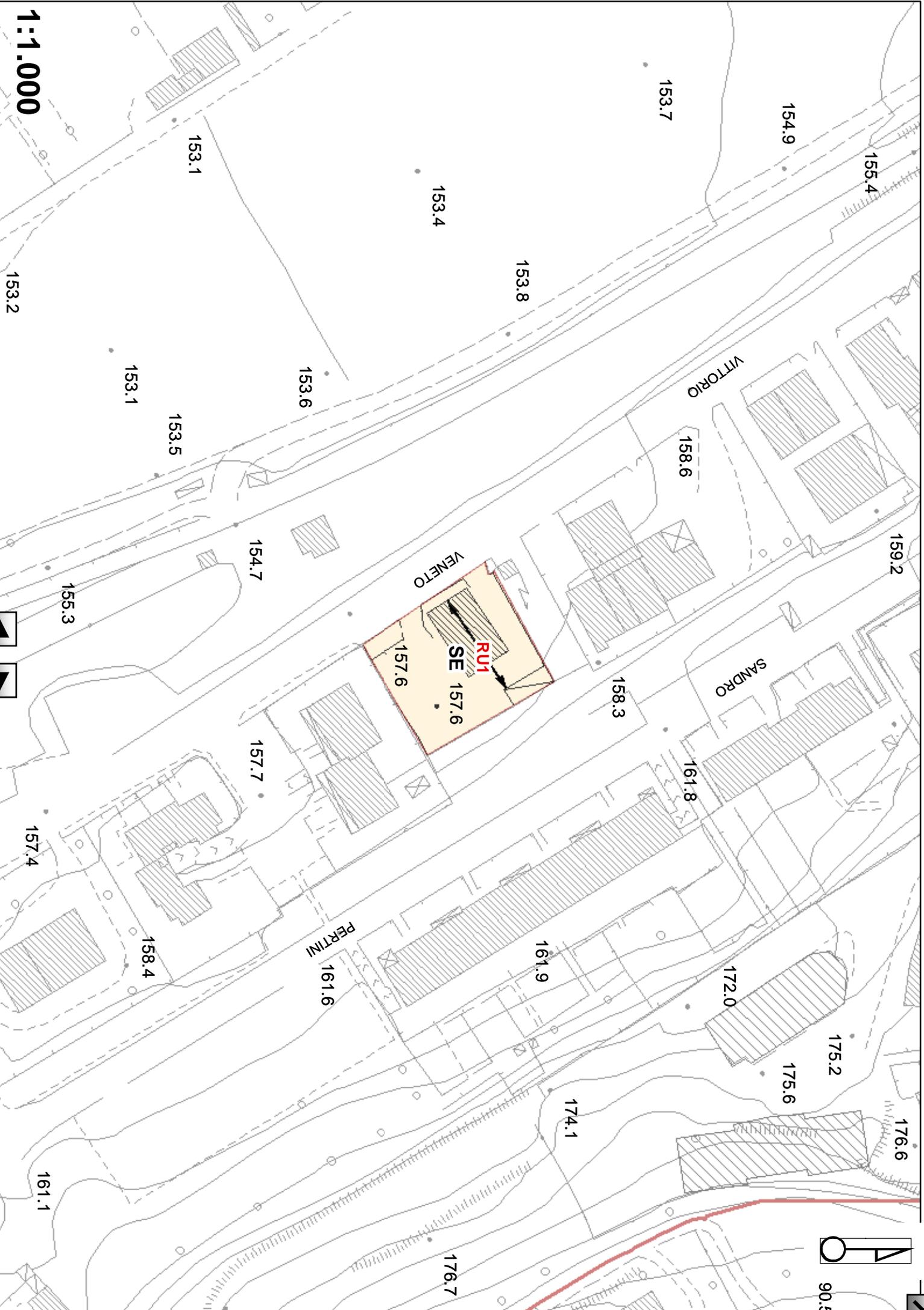
1:1.000



90.5



1:1.000



153.2

153.1

153.1

153.5

153.6

154.7

155.3

157.4

158.4

161.1

153.4

153.8

RU1
SE 157.6
157.6

157.7

PERTINI
161.6

161.9

176.7

153.7

155.4

154.9

VITTORIO

158.6

159.2

158.3

SANDRO

161.8

172.0

175.2

175.6

176.6

174.1



90.5





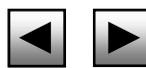
Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA3 DICOMANO, Area verde di via Fabbroni	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione è posta su via Fabbroni all'incrocio con via della Bruciatoia. Confina con l'area di trasformazione TR6.e con l'area a verde pubblico esistente che introduce all'edificio ad essa contiguo posto sulla stessa via. Obiettivo della trasformazione è la riqualificazione del terreno oggi incolto e la sua trasformazione in un area verde che per organizzazione interna riprende quella esistente in modo da creare, sia dal punto di vista funzionale che visivo un <i>unicum</i> .
SUPERFICIE COMPARTO DEL	ST 823 = circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Area verde Filare alberato

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la riqualificazione ambientale dello spazio aperto esistente con la realizzazione dell'area verde che garantisce l'accesso al nuovo edificio previsto nella TR 6 la messa a dimora di filare arboreo lungo la strada la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.
---------------------------------	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA21 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a verde ricadono in FI1, FG1 e FS1. L'area è interessata in minima parte da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Fiume Sieve. La quota idrometrica con $Tr = 200$ anni è pari 151,11 m s.l.m.. La quota di sicurezza è 151,61 m s.l.m. ($151,11 + 0,50 = 151,61$). In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--------------------------------------	---



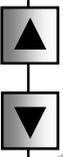


Regolamento urbanistico

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA3 si applicano le disposizioni di cui "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA21 si applicano le seguenti disposizioni: Area verde: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).



1:1.000



Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR6 DICOMANO Albereta, via della Bruciatoia INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E VERDE PUBBLICO	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Area inedificata adiacente la cortina edilizia in affaccio sul polo sportivo di via Fabbroni, viene interessata da un intervento residenziale che completa il sistema edificato esistente. L'intervento realizza anche le previsioni d'integrazione e razionalizzazione della viabilità urbana e dà organicità al disegno del verde pubblico esistente su via Fabbroni.
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 6304 mq circa
AREA di CESSIONE COMPENSATIVA	ACc= almeno 3304 mq
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 1350 mq (compresa la quota di edilizia con finalità sociali) - Per l'edificio lungo via Fabbroni: <ul style="list-style-type: none"> o numero di piani = 2 misurate dal piano stradale di via Fabbroni o Altezza massima = 6.50ml - Per gli edifici interni al comparto <ul style="list-style-type: none"> o piani = 2 misurate dal piano di campagna o Altezza massima = 6.50 ml calcolata a partire dalla quota del

	terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica Destinazioni d'uso consentite: - Residenziale
--	---

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata corredato da specifici studi di inserimento urbanistico-paesaggistici, plano-altimetrici e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il nuovo intervento costituisce un complesso edilizio, in corretta relazione con l'edificato esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto di riferimento. I nuovi edifici devono costituire un fronte coerente con altezza allineata a quella degli edifici esistenti adiacenti. A tal fine l'altezza del nuovo edificio dovrà essere calcolata dal piano di campagna di via Fabbroni. I volumi seminterrati, risultato di questo allineamento, avranno un'altezza comprensiva anche dell'eventuale terrapieno per la messa in sicurezza dell'edificio e dovranno essere superficie non residenziale (SNR).</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli
---------------------	--

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR6





Regolamento urbanistico

	<p>interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <ul style="list-style-type: none"> - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - individua forme per garantire l'accesso pedonale e carrabile all'edificio, oggi servito dalla viabilità interna al comparto, e assicurato da un passaggio posto nell'area che sarà ceduta all'Amministrazione - stabilisce, gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.-</p>
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR6 non sono presenti invariantsi strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art.46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - proseguimento della via che collega il parcheggio del campo sportivo F.Pasquini con via Bruciatoia (previsioni di PRG); - dell'area verde contigua al parco dell'Albereta - filare alberato lungo le strade (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - dell'area verde RA 3 <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base</p>
--	---

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR6





Regolamento urbanistico

	<p>di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	---

	dei criteri perequativi sopra descritti.
--	--

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 10 % della superficie utile abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14.
--	---

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale è di relazione dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione</p>
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG2, in FS3 e in FI3 ; la strada ricade in FG2, in FS3 ed in FI3 . Il verde pubblico ricade in FG1, in FS1 ed in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad
--------------------------------------	---

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR6





Regolamento urbanistico

	<p>esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. Le aree ricadenti in F13 dovranno essere destinate a verde o dovranno essere realizzate opportune opere idrauliche per l'eliminazione del rischio idraulico. L'area è interessata in minima parte da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Fiume Sieve. La quota idrometrica con $Tr = 200$ anni è pari 150,56 m s.l.m.. La quota di sicurezza è 151,06 m s.l.m. ($150,56 + 0,50 = 151,06$). Dovrà essere effettuato un rilievo topografico planoaltimetrico per calcolare i volumi eventualmente da compensare. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed</p>
--	---

	impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	-	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA' ATTUAZIONE	DI	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Porzioni di terreno inedificate: Aree agricole urbane (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo convenzionato agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e
--	--

Area di trasformazione e di risanamento urbanistico DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR6



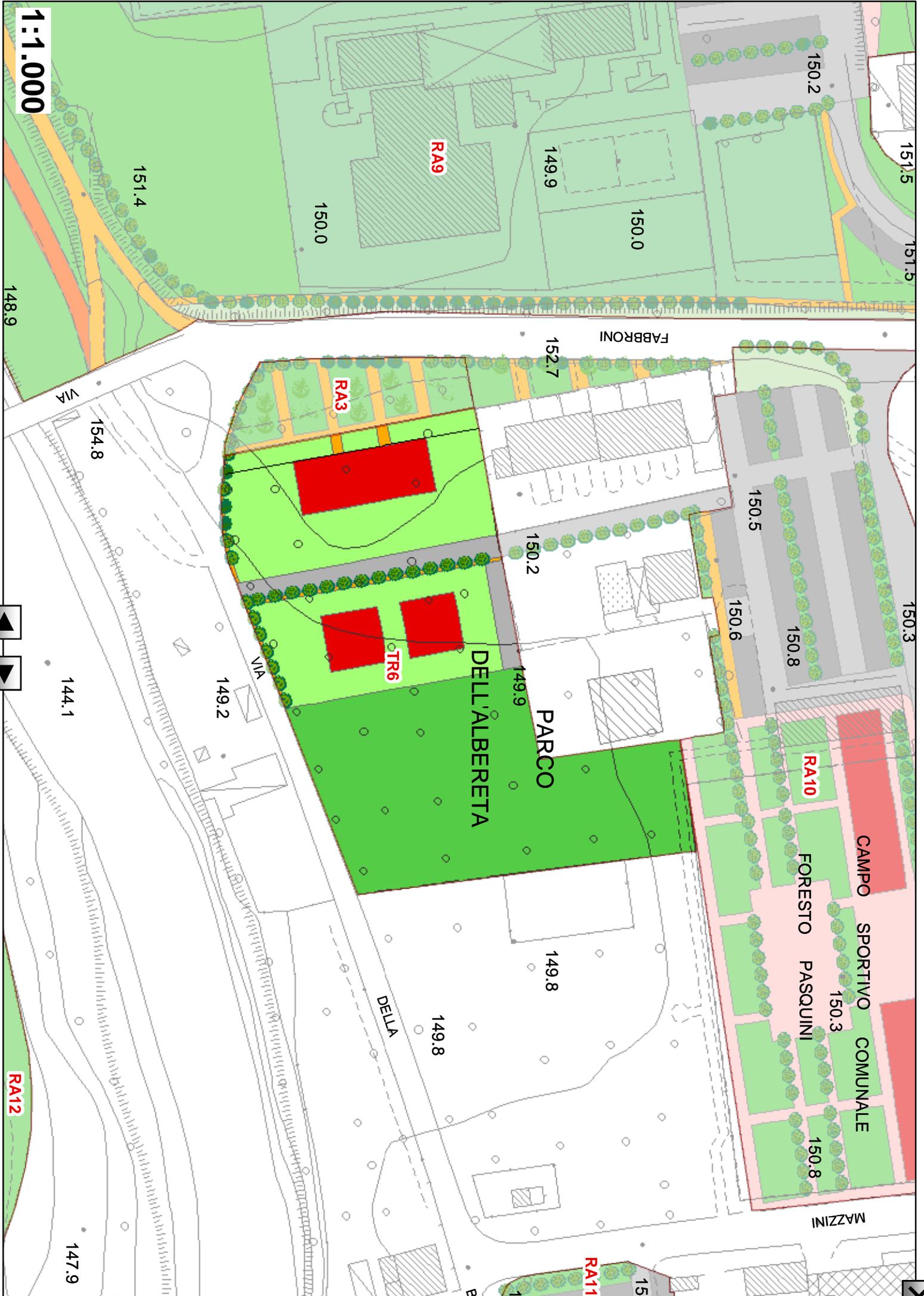


Regolamento urbanistico

	<p>dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali.</p> <ul style="list-style-type: none">- Area di sedime dei nuovi edifici e delle relative aree pertinenziali: "Tessuti consolidati recenti (art. 34)- Verde pubblico: "Aree ed attrezzature pubbliche e di interesse generale destinate a standard" (art. 67)- Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68)- Volumi Secondari (VS) di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).- Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)
--	---



1:1.000





1:1.000

148.9

151.4

150.0

RA9

149.9

150.0

150.2

151.5

151.5

FABBRONI

152.7

RA3

SE

IS

SE

TR6

150.5

150.6

150.8

150.3

150.2

149.9

PARCO DELL'ALBIVPETA

RA10

VIA

154.8

144.1

VIA

149.2

149.8

149.8

DELLA

CAMPO SPORTIVO COMUNALE
FORESTO PASQUINI

150.3

150.8

MAZZINI

RA11

150

147.9

RA12



AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR7 DICOMANO LA NAVE Pian di Sieve INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E VERDE PUBBLICO	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'area è dislocata sul terrazzo fluviale della Sieve in zona pianeggiante è delimitata ad ovest dalla scarpata delle collina di Celle. E' caratterizzata da un intervento residenziale disposto al bordo della scarpata collinare che conclude il sistema insediativo esistente e definisce un nuovo assetto degli spazi pubblici attraverso la realizzazione di un'area verde comprensiva di orti sociali, di un nuovo tracciato viario lungo il bordo dell'insediamento esistente, di un edificio a servizi pubblici al margine meridionale, il potenziamento dei parcheggi pubblici .
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 20.625 mq circa
AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	ACc = almeno 12570 mq
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di trasformazione e risanamento urbanistico TR7, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, sono compresi tre edifici di Classe 7 di cui si prevede la demolizione e il recupero di volume; una Consistenza Temporanea di classe 11 di cui si prevede la demolizione senza recupero di volume.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Il dimensionamento dell'intervento è determinato come segue: - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione per residenza = 2212 mq - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione per Servizi Pubblici = 500mq -

	<ul style="list-style-type: none"> - Edifici di classe 7 suscettibili di demolizione e ricostruzione: <p>Volume ricostruibile (V) pari al Volume legittimo esistente e al Volume Virtuale (VV) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, fino ad un massimo di 788mq di SUL;</p> <p>Non è consentito il recupero del volume (V) di Consistenze Temporanee di classe 11 del quale sia prevista la demolizione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6.50ml calcolata a partire dalla quota del terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica calcolata a partire dalla quota del terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale (compresa la quota di edilizia per finalità sociali) - Servizi pubblici <p>Ai fini della ricostruzione il Volume (V) e il Volume Virtuale (VV) legittimo esistente degli edifici che sono oggetto di demolizione è determinato sulla base dei titoli abilitativi. Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi i volumi suddetti sono determinati mediante perizia giurata.</p>
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata che realizzerà un intervento residenziale caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto urbano di





	<p>riferimento. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistici, plano-altimetrici e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il Piano potenzia e riorganizza la capacità della viabilità esistente; aumenta la dotazione di parcheggi pubblici; contribuisce all'innalzamento qualitativo degli standard dell'area con la creazione di spazi verdi per il gioco e la sosta e di orti sociali; riposiziona in maniera coerente le attrezzature pubbliche di servizio, liberando spazi centrali per il completamento del tessuto urbano residenziale.</p> <p>Gli interventi dovranno garantire alla pubblica Amministrazione l'accesso ai nuovi servizi pubblici ubicati all'interno del comparto.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli, definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne al comparto sotto indicate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - stabilisce, gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di</p>
--	--

	<p>unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (SUA) netta inferiore a 60 mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

<p>TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO</p>	<p>Nell'area TR7 non sono presenti invariants strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.</p>
---	---

<p>AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc.) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle
---	--





	<p>relative aree all'Amministrazione comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dei parcheggi (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - delle aree a verde pubblico comprensive di orti sociali e del capanno attrezzi ad uso comune. Il capanno degli attrezzi dovrà essere collocato in posizione tale da non dover realizzare opere per l'eliminazione del rischio idraulico; - della piazza verde in affaccio su via Landucci - del percorso ciclopedonale <p>- alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dell'area per destinata a standard per la realizzazione del capannone - delle aree destinate all'allargamento della sezione stradale di via Landucci <p>- alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma</p> <p>- di via Landucci comprensiva di opere infrastrutturali e sottoservizi alla acquisizione, realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione comunale delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma</p> <ul style="list-style-type: none"> - della strada di collegamento del nuovo insediamento alla strada provinciale SP41 		<p>comprensiva di opere infrastrutturali e sottoservizi comprensiva di pista ciclabile e relativi parcheggi pubblici posti in affiancamento come nella scheda norma RU5</p> <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
		<p>DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA</p>	<p>I diritti edificatori relativi alla Superficie Utile Lorda di nuova edificazione sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione. I diritti edificatori relativi alle volumetrie ricostruibili, previa demolizione degli edifici esistenti, sono attribuiti integralmente ai soggetti avente titolo su ciascun manufatto.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori;





Regolamento urbanistico

	<p>- gli oneri per l'acquisizione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate a opere pubbliche e ad attrezzature pubbliche</p> <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permutate e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati 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.</p>
EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 10 % della superficie utile abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14.
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste dall'art. 17.
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile SE e gli spazi pubblici SP ricadono in FG2, in FS3 , in FI3 . Le aree a verde e gli orti sociali ricadono in FG1, in FS1 ed in FI1. La strada ricade in parte in FI3 , in parte in FI4 . I parcheggi ricadono FG2, FS3 , in parte in FI2 e in parte in FI3 . La piazza verde ricade in FG1, in FS2, e FI 1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune

	<p>decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. Le aree ricadenti in FI3 dovranno essere destinate a verde o dovranno essere realizzate opportune opere idrauliche per l'eliminazione del rischio idraulico. L'area è interessata dall'esonazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Fiume Sieve e al Fosso di Celle. La quota idrometrica con $Tr = 200$ anni è pari a 0,2 m oltre il piano campagna. La quota di sicurezza è quindi 0,70 m oltre il pian campagna. Dovrà essere effettuato un rilievo topografico planoaltimetrico per calcolare i volumi eventualmente da compensare.</p> <p>Le aree che sono interessate dalla classe di pericolosità idraulica 4 saranno destinate a verde ad eccezione del piccolo tratto di strada individuato in FI4. Per ciò che concerne il tratto di viabilità compreso nella pericolosità idraulica 4 deve essere realizzato in sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni, alla quota di sicurezza di 149,26 m s.l.m., senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno quindi compensando, se necessario, i volumi sottratti.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. In merito alle</p>
--	---





Regolamento urbanistico

	<p>recinzioni e ai manufatti per gli attrezzi si precisa che la norma prevede che le prime saranno permesse solamente attraverso la posa in opera di siepi "trasparenti" al passaggio dell'acqua e che i secondi saranno realizzati per mezzo di casse interrato accessibili con botola.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento soggetto a Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata (art. 11).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
-------------------------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico
---------------------------------------	---

ATTUATIVO	<p>senza che sia stato approvato Piano Attuativo convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni ; - Edifici esistenti di classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 e di classe 11 e pertinenze ad essi connesse: "Tessuto consolidato recente" (art. 34); - Consistenze Temporanee di classe 11: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali)
------------------	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	<ul style="list-style-type: none"> - Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo convenzionato agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Nuovi edifici residenziali: Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino aumenti di Superficie Utile Lorda, aumenti di Volume e Addizioni Funzionali; - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art.
--	---

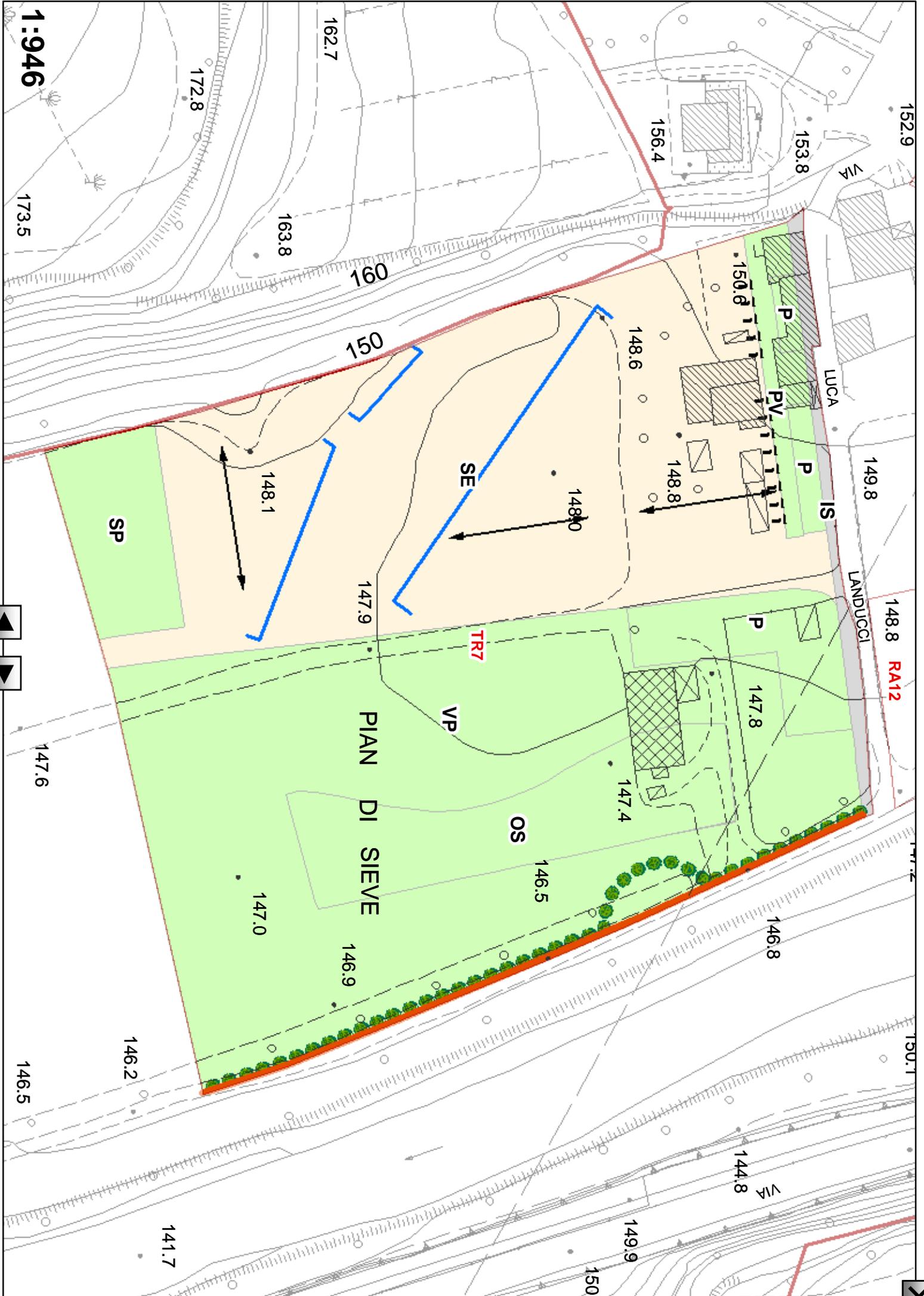




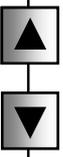
	<p>34)</p> <ul style="list-style-type: none">- Volumi Secondari di classe 10 (eventuali) : si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali);- Verde pubblico attrezzato, orti sociali, parcheggi pubblici, servizi pubblici: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67);- Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto (art. 68).- Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)- Percorsi ciclabili (art . 71)
--	---







1:946





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU2 DICOMANO, Ex Centrale Telecom INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto attualmente occupato dal capannone industriale della ex centrale Telecom è collocato a ridosso della ferrovia al limite settentrionale del quartiere Peep lungo via Gramsci. L'intervento prevede il riordino insediativo mediante sostituzione dell'edificio industriale dismesso, la realizzazione di un insediamento residenziale e la riqualificazione urbanistica e ambientale di questa parte urbana prossima alla stazione ferroviaria.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 1036 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 di cui è prevista la demolizione e il recupero del Volume virtuale (VV).
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: Edificio suscettibile di demolizione: Volume ricostruibile (V) pari al Volume Virtuale (Vv) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento urbanistico, incrementato del 100%, fino a un massimo di 444mq di SUL. Numero di piani = 2 Altezza massima = 6.50 ml
---	--

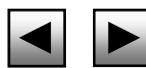
	Destinazioni d'uso consentite: Residenziale Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, il Volume Virtuale (Vv) è determinato mediante perizia giurata.
--	---

DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza. Il Piano attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60 mq. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi,
---------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Centrale Telecom

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU2





Regolamento urbanistico

	tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU2 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato, e subordinato alla contestuale realizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma : <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di strada di accesso e cessione della stessa <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte,</p>
--	--

	degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento.
--	---

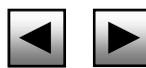
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art.17.
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG2 in FI2 ed FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Centrale Telecom

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU2





Regolamento urbanistico

	<p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	- Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>
-------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree
---	---

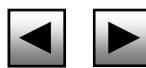
	<p>comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici esistenti di classe 7, si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 e pertinenze ad essi connesse: "Tessuto consolidato recente" (art. 34).
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati o di nuova costruzione di Classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali. - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34) - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--	--

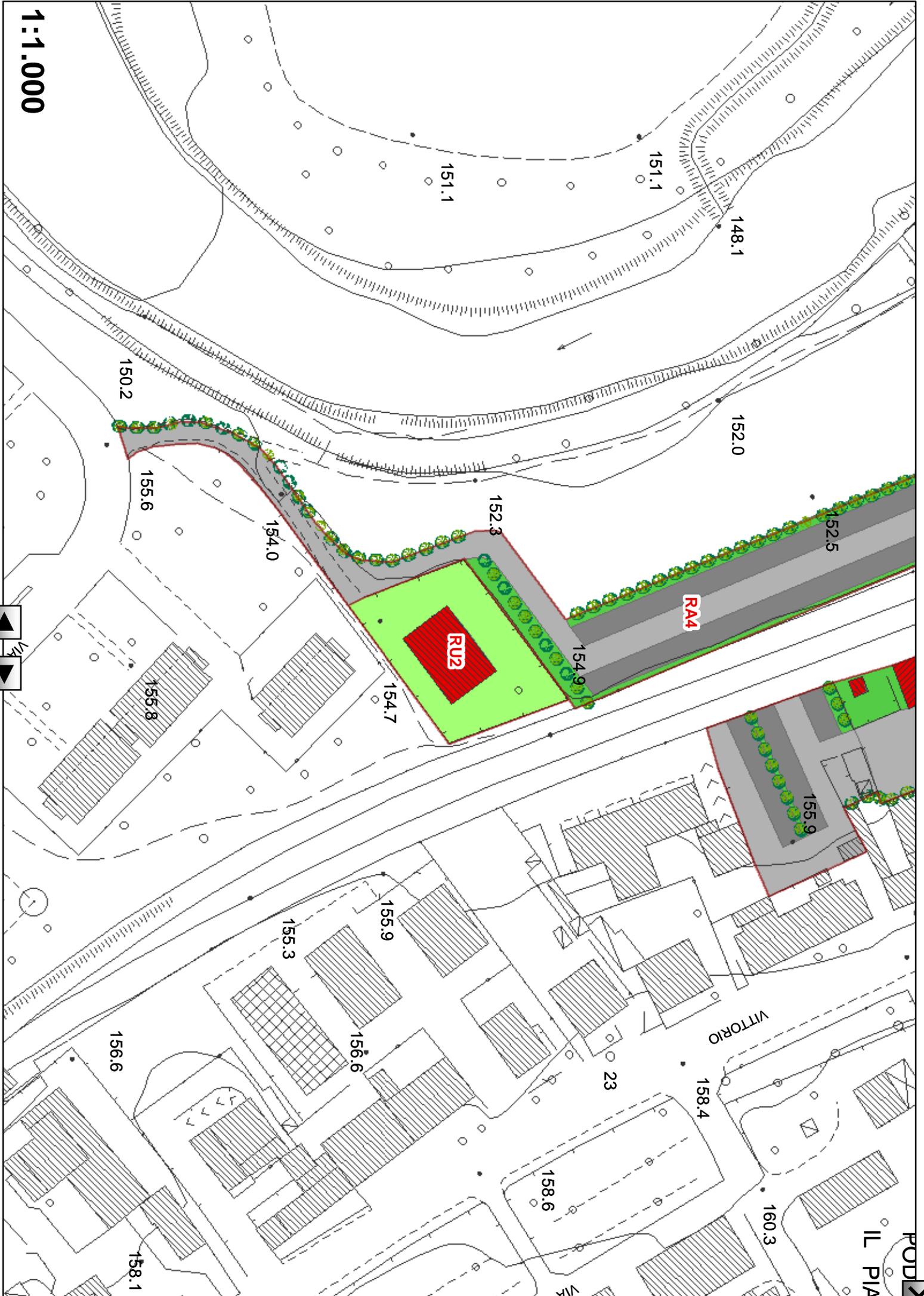
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Centrale Telecom

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU2

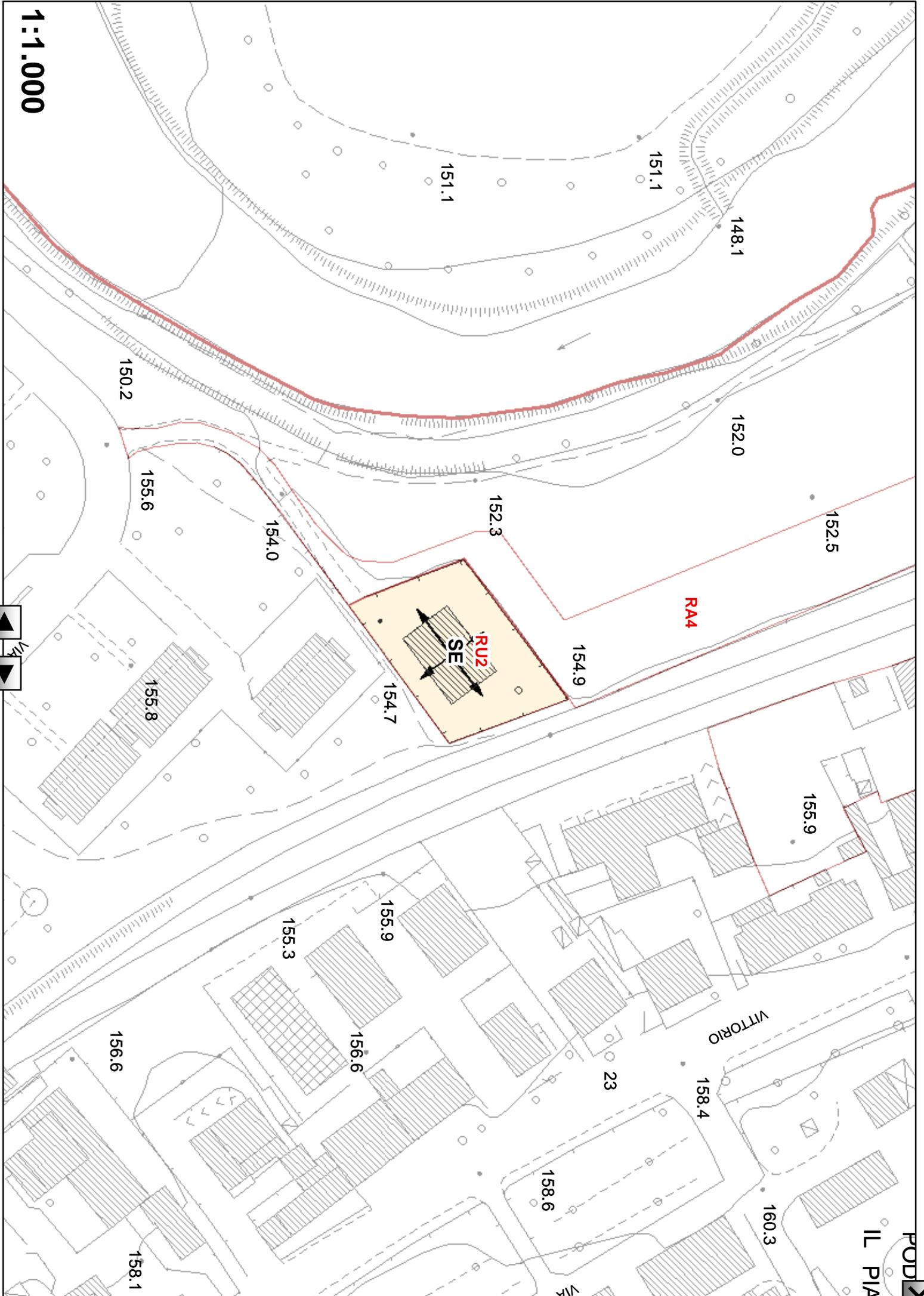


1:1.000



POD X

1:1.000



POD X



Regolamento urbanistico

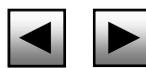
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU3 DICOMANO, ex Consorzio Agrario INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E NUOVO PARCHEGGIO	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto collocato nelle immediate adiacenze di Piazza Repubblica, e dotato di ampi spazi di pertinenza, è inserito in un contesto residenziale misto di edifici storici e recenti, dal differente stato di conservazione e dalla consistenza urbanistica assai diversa. L'intervento persegue la riqualificazione dell'area con l'integrazione degli standard per le dotazioni di parcheggio, il riordino del sistema insediativo con la ridefinizione di nuove relazioni tra vecchio e nuovo edificato e i nuovi spazi aperti privati e pubblici.
SUPERFICIE TERRITORIALE	Sf = 1855 mq circa Area di cessione: almeno 1100mq
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 del quale è prevista la riqualificazione funzionale, un Volume Secondario di Classe 10 e una Consistenza temporanea di classe 11 dei quali è prevista la demolizione.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Mantenimento e recupero dell'edificio esistente con SUL pari a quella legittima esistente più incremento del 50 % di SUL fino ad un massimo di 492 mq; - Altezza pari a quella esistente Destinazioni d'uso:

	<ul style="list-style-type: none"> - Residenziale - Commerciale - Terziario - direzionale Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il Volume Virtuale (Vv) è determinato mediante perizia giurata.
DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione urbanistica è definito da Piano Attuativo di iniziativa privata o Progetto Unitario convenzionato corredato da specifici studi di inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il nuovo intervento residenziale costituisce un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>Il Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato razionalizza la dotazione e la collocazione di parcheggi pubblici; contribuisce all'innalzamento qualitativo e quantitativo degli standard e razionalizza il tessuto edificato.</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne sotto indicate; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Consorzio Agrario

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU3





Regolamento urbanistico

	<p>interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <p>stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e le forme di utilizzazione e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale;</p> <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60 mq.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU3 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc.) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e

	<p>dall'art.67 del RU, è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio alberato in affaccio su via Frittelli e via 4 Novembre (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE) <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	--

DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI	DI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17 (Parametri per la dotazione dei parcheggi).
--	-----------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Consorzio Agrario

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU3





Regolamento urbanistico

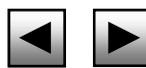
FATTIBILITA' INTERVENTI	DEGLI	<p>L'area edificabile ed il parcheggio ricadono in FG2 in FI2 ed FS3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--------------------------------	--------------	---

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	-	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA' ATTUAZIONE	DI	Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO		<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici esistenti classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 e pertinenze ad essi connesse: "Tessuto consolidato recente" (art. 34) - Volumi secondari di classe 10 e Consistenze Temporanee di classe 11: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali)

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ex Consorzio Agrario

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

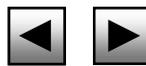
RU3





Regolamento urbanistico

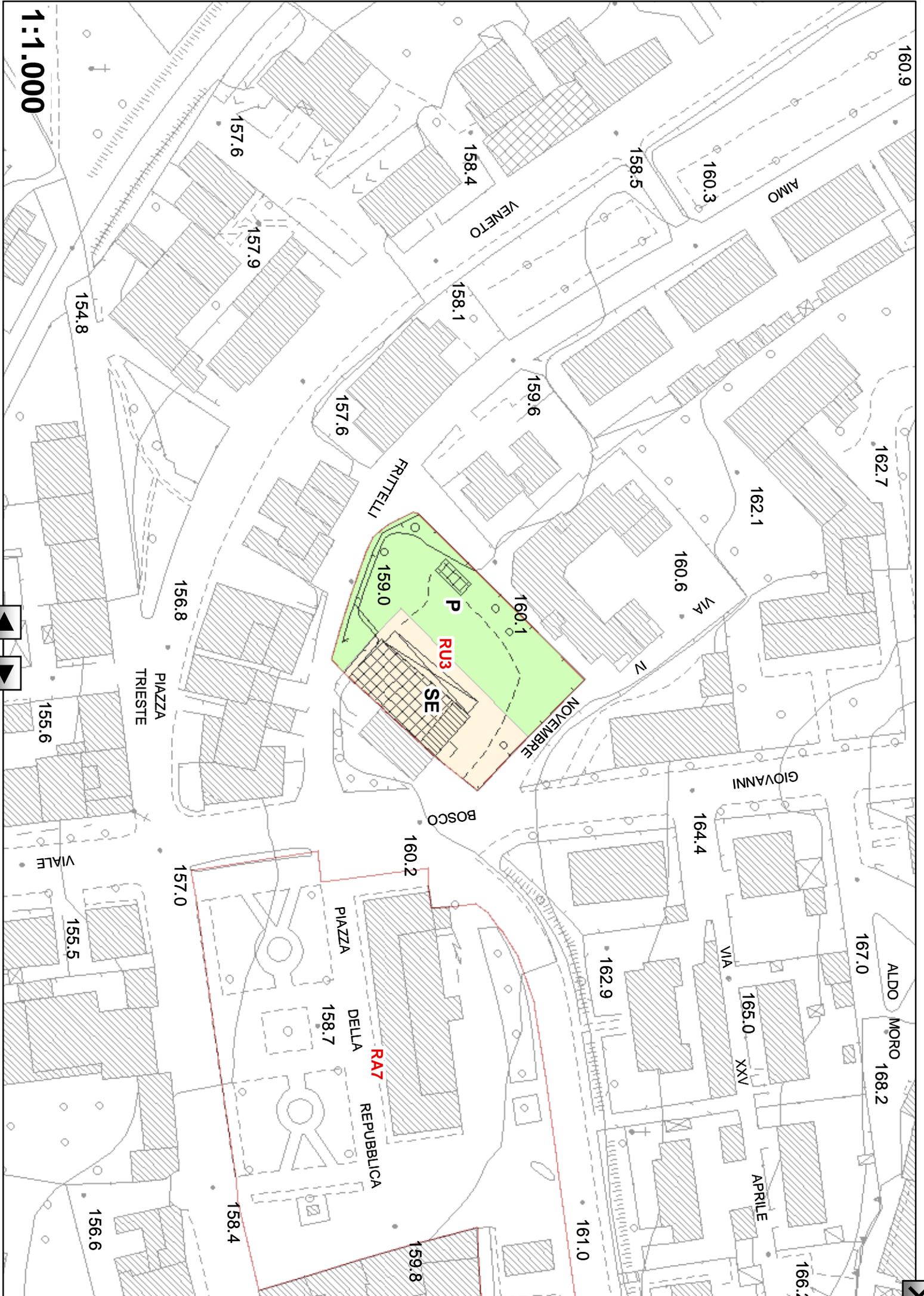
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- Edifici ristrutturati di Classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali;- nuovi edifici (o complessi edilizi): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali);- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34)- Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali)- Parcheggi pubblici: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67).
---	--





1:1.000





1:1.000



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU4 DICOMANO, via Fabbroni (area ex Poste) INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto ineditato collocato tra la ferrovia e il campo sportivo Foresto Pasquini si caratterizza per un intervento residenziale finalizzato al completamento urbanistico e alla riqualificazione dell'area centrale dell'Albereta di Dicomano.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 2860 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 600mq - Numero di piani = 2 - H massima = 6.50 ml Destinazioni d'uso consentite: <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione urbanistica è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata che realizzerà un intervento residenziale, caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto urbano di riferimento.</p> <p>Il Progetto è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>L'assetto al nuovo edificio è realizzato tramite la</p>
---------------------	--

	<p>razionalizzazione degli spazi aperti dell'edificio residenziale pubblico adiacenti con la creazione di una nuova strada pubblica carrabile e la successiva risistemazione delle aree verdi</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo di iniziativa privata o Progetto Unitario convenzionato, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli; - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile netta inferiore a 60 mq</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU4 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO via Fabbroni (area ex Poste)

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU4





Regolamento urbanistico

<p>AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato, e subordinato alla contestuale realizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, alla contestuale realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma : <ul style="list-style-type: none"> - Allestimento di un percorso pedonale protetto consistente nella realizzazione di un marciapiede di collegamento del parcheggio di via Fabbroni con il passaggio a livello di RFI, comprensivo di impianto di illuminazione pubblica. Il tutto nel rispetto della normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche; - Sistemazione dell'area di accesso comune al fabbricato esistente esterno al perimetro della scheda norma e per la realizzazione dell'accesso carrabile all'area di progetto <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base</p>
---	--

	<p>di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	---

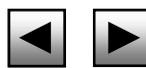
<p>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI</p>	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.</p>
--	--

<p>FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI</p>	<p>L'area edificabile ricade in FG2, in FS3 ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO via Fabbroni

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU4





Regolamento urbanistico

	<p>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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	– Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 11) o Progetto Unitario convenzionati (art. 12).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>
-------------------------------	---

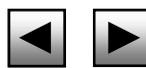
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: Aree private prevalentemente in edificate degli insediamenti (art. 44). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni .
---	--

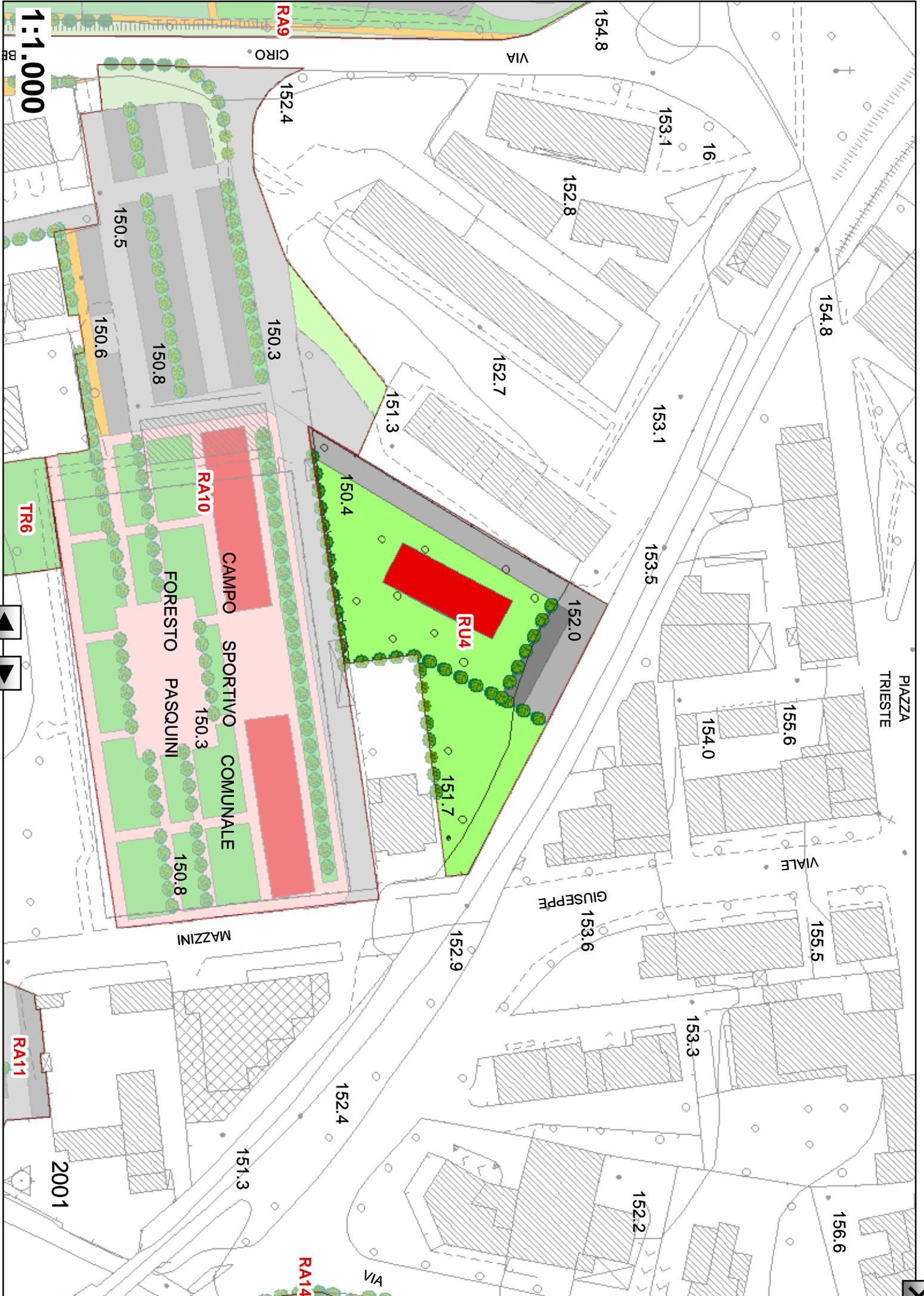
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complesso edilizio): Edifici di Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e addizioni funzionali - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34) - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO via Fabbroni (area ex Poste)

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU4





1:1.000

RA10

RU4

TR6

RA11

RA14

CAMPO SPORTIVO COMUNALE
FORESTO PASQUINI

2001

PIAZZA TRIESTE

VIALE

VIA GIUSEPPE

VIA

MAZZINI

BR

16

150.5

150.8

150.6

150.3

152.4

151.3

150.4

151.7

152.8

152.7

153.1

153.5

152.0

152.9

152.4

151.3

152.2

153.3

155.5

155.6

154.0

154.8

156.6

154.8

154.8

154.8

154.8

154.8

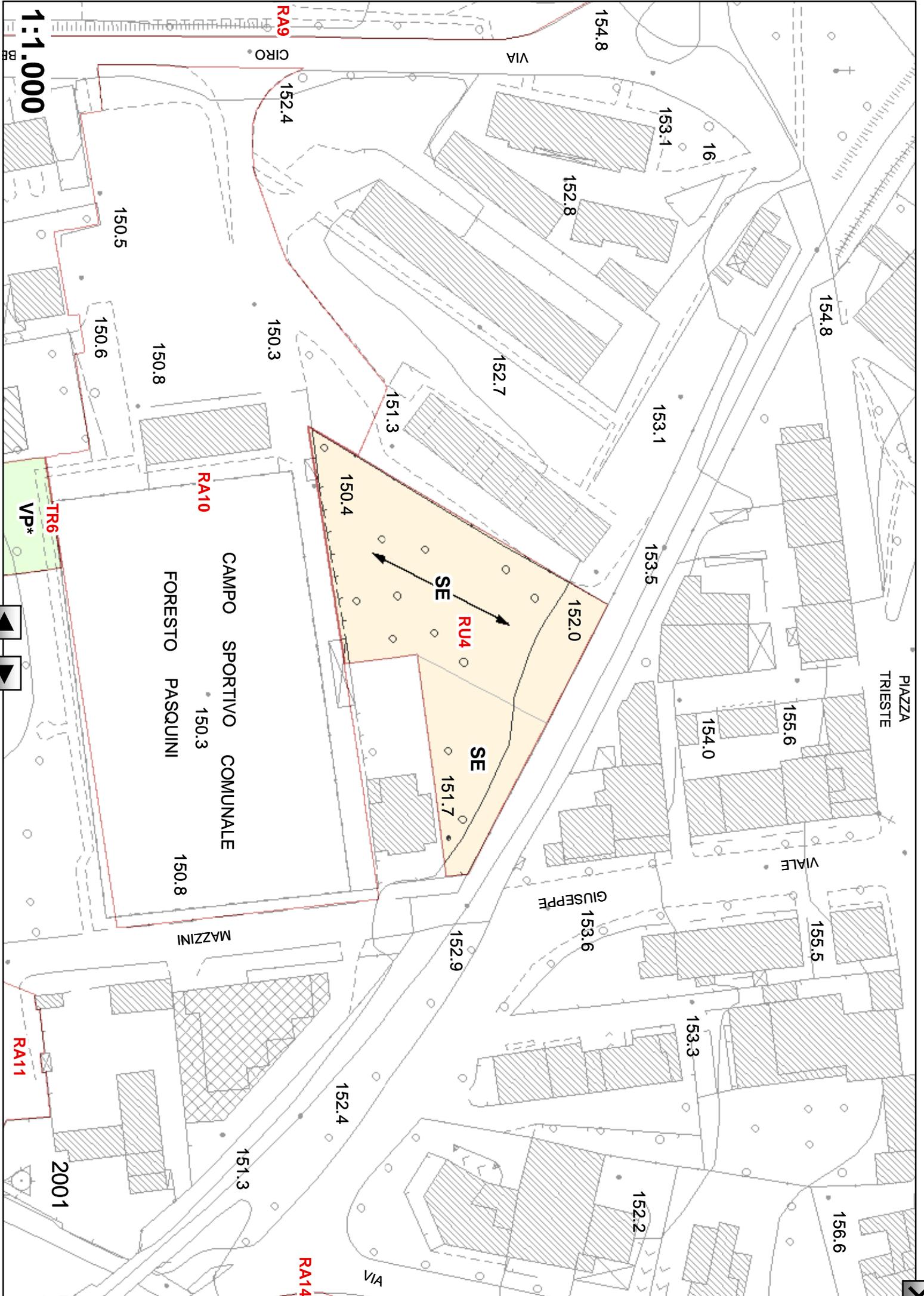
154.8

154.8

154.8

154.8

154.8



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA4 DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale è incentrata sul nodo della stazione ferroviaria di Dicomano e ingloba una porzione di territorio posto tra la Sieve e la linea ferroviaria. Oggi l'area è caratterizzata dalla presenza di parcheggio scambiatore posto a nord della piazza della stazione, e di altro più piccolo posto a sud della piazza della stazione. Il progetto di riqualificazione si propone di potenziare una nuova polarità urbana legata anche alla mobilità alternativa e/o multimodale e di ricucire parti della città ora separate dal tracciato ferroviario.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 11175 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Area verde Sottopasso ferroviario pedonale Parcheggio Servizio Pubblico Infrastruttura stradale

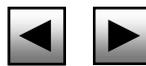
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: La riqualificazione ambientale del parcheggio esistente a nord della stazione con la messa a dimora di specie arboree lungo il bordo dell'edificato e la permeabilizzazione dell'attuale superficie impermeabile (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);
---------------------------------	--

	<p>la riqualificazione dell'edificio ferroviario esistente per la realizzazione di uno spazio pubblico a servizio degli abitanti e dei turisti:</p> <p>la realizzazione del nuovo parcheggio disposto sul lato occidentale della stazione, nei terreni verso la Sieve, con la messa a dimora di una di cortina arborea perimetrale e di esemplari ad ombreggiamento della superficie del parcheggio (v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>il potenziamento e il ridisegno del parcheggio a sud della stazione ferroviaria, con la razionalizzazione dei posti auto e la riqualificazione della pavimentazione esistente e messa a dimora di esemplari arborei per l'ombreggiamento (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la realizzazione per entrambi di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta.</p> <p>la realizzazione del sottoattraversamento ferroviario tra piazza della stazione e il nuovo parcheggio sulla Sieve. organizzato con rampe per disabili e scale dotato di pensiline a copertura delle rampe/scale e di una pensilina grande sul lato nord della stazione;</p> <p>la realizzazione dell'area verde pubblica, tra il nuovo parcheggio sulla Sieve e l'area di Riqualificazione Urbanistica RU2;</p> <p>la realizzazione di nuovo tratto di strada comunale e potenziamento di un tracciato esistente, a collegamento dell'abitato di Scaffaia con il nuovo parcheggio lungo la Sieve e la stazione ferroviaria.</p>
--	--

Area di riqualificazione ambientale e insediativa DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali

RA4





Regolamento urbanistico

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA4 è presente l'invariante strutturale: Patrimonio edilizio invariante (Art. 81)
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>Le aree destinate ad edificio, a sottopasso e a parcheggio ricadono in FI2, FG2, FS3; le aree destinate a verde pubblico ricadono in FI1, FG1, FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del</p>
--------------------------------------	--

	reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

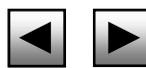
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area RA4 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui</p> <p>all'art. 37 "Aree agricole urbane";</p> <p>all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard";</p> <p>all'art. 68 "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto";</p> <p>all'art. 69 "Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto".</p>
---	--

Area di riqualificazione ambientale e insediativa DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali

RA4





Regolamento urbanistico

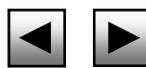
	Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.
--	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA4 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni: Area verde e parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard" (art. 67); edificio adibito ad uso pubblico: "Aree ed attrezzature pubbliche destinate a standard" (art. 67); Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68) "Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto" (art. 69) Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
---	---

Area di riqualificazione ambientale e insediativa DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali

RA4



1:1.000



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA5 DICOMANO, Giardino delle scuole	
CONTESTO E OBIETTIVI	<p>L'area oggetto dell'intervento è collocata sul versante collinare compreso tra il polo scolastico e il cimitero, e comprende un'area a verde pubblico esistente e una porzione di terreno agricolo non coltivato. Il progetto della riqualificazione si pone l'obiettivo di ripensare l'esistente area verde trasformandola in un elemento di connessione tra il margine del centro urbano storico di Dicomano e tutta la nuova parte di abitato compresa tra Fornello e Rimaggio, in diretto collegamento con il polo scolastico.</p> <p>Il progetto intende tra l'altro potenziare l'aspetto naturale e paesistico in considerazione della accentuata pendenza del versante su cui è collocata; di mettere a dimora, nella nuova area da trasformare, essenze appropriate al contesto rurale sul margine urbano in cui è collocata; di realizzare un collegamento pedonale che colleghi l'area del polo scolastico con la parte settentrionale del centro urbano; di realizzare, tramite un filare arboreo, un filtro tra l'area verde e la cortina edilizia posta alla quota più bassa di via Vittorio Veneto, e tra l'area verde e la restante parte agricola del versante soprastante. Particolare attenzione deve essere posta nella scelta delle essenze vegetali da selezionarsi tra quelle tipiche del contesto agricolo, anche per la ricostituzione della rete delle siepi e delle alberature campestri.</p>
SUPERFICIE COMPARTO	DEL St = 5633 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Area verde Filari alberati

	Percorso pedonale
--	-------------------

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Il progetto prevede:</p> <p>la realizzazione di un'area verde con la messa a dimora di vegetazione appropriata al contesto agricolo del versante di cui fa parte;</p> <p>la realizzazione di una "quinta verde" di essenze arbustive e arboree, lungo il fronte edificato del lato a valle e lungo il bordo del versante soprastante;</p> <p>la realizzazione di percorso pedonale alberato che colleghi da una parte l'area del polo scolastico con tutta la parte urbana dei nuovi insediamenti lungo via Pertini; e dall'altra con il centro di Dicomano proseguendo il tracciato nell'area verde esistente di via Frittelli;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,</p>
---------------------------------	---

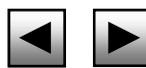
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA5 non sono presenti invariati strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area destinata a verde ricade in FI1, in FG1 ed in FS1.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione,</p>
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Giardino delle scuole

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali- SCHEDE NORMA

RA5





Regolamento urbanistico

	dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area RA5 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 "Aree agricole urbane" Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA5 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:

Area verde: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)

Filare alberato: "Alberature e filari (art. 40).

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Giardino delle scuole

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali- SCHEDE NORMA

RA5





1:1.000

RA4

PIAZZA
DELLA STAZIONE

VIA

158.0

159.2

160.9

160.4

DELLA

159.4

158.2

158.1

158.2

LA STAZIONE

RA5

165.3

165.4

161.8

PODERE
IL PIANO

170.6

170.5

PIEVE

178.6

177.6

191.6

189.8

200.2

205.5

191.8

178.0

181.4

RA6





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA6 DICOMANO, Anfiteatro della Pieve	
CONTESTO E OBIETTIVI	<p>L'area oggetto dell'intervento è composta da due aree verdi libere attualmente non utilizzate: la prima è quella sottesa dalla curva della strada comunale di via della Pieve fino al suo attacco con via Don Minzoni; la seconda è un'area più piccola all'interno del tessuto residenziale, interposta tra il polo scolastico e la Pieve, elemento di collegamento tra via Don Minzoni e la strada romana.</p> <p>Le due aree, assai diverse tra loro ma complementari, costituiscono un nucleo verde strategico di grande importanza per le attività del polo scolastico, della pieve e in genere della città.</p> <p>Il progetto della riqualificazione ambientale si pone l'obiettivo di rendere le aree fruibili per la sosta, il tempo libero e per le attività ricreative e culturali non solo di importanza locale.</p> <p>Particolare attenzione, data la vicinanza con il nucleo storico della Pieve, andrà posta nella definizione del progetto, delle sue relazioni con le strutture urbane circostanti e della scelta dei materiali di arredo, e delle essenze arboree e arbustive che andranno messe a dimora.</p> <p>Vista la sua prossimità al polo scolastico e la sua forma più regolare e meno scoscesa, il giardino potrà avere un tema dominante che lo caratterizzi (giardino delle farfalle, degli uccelli, delle piante officinali, ecc.) in cui forme ed elementi naturali ed artificiali siano coerenti e finalizzati al tema scelto e il carattere prevalente sia quello di spazio per la sosta e il gioco, anche didattico;</p> <p>Vista la centralità nel contesto urbano che il progetto di riqualificazione restituisce all'area, l'illuminazione notturna permanente sarà capace di garantirne la</p>

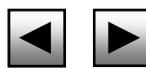
	sicurezza e la fruizione in fasce orarie differenziate durante l'intera giornata. Attenzione particolare dovrà perciò essere posta nel progetto del sistema di illuminazione e nella scelta dei corpi illuminanti.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 6479 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: giardino anfiteatro area verde percorso pedonale gradonato filari alberati

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Il progetto prevede:</p> <p>la realizzazione di un giardino terrazzato nell'area verde ad anfiteatro con una parte pianeggiante e una parte di terrazzamenti curvilinei dalla profondità variabile, a superficie inerbita e piani di seduta calpestabili (pietra o legno);</p> <p>la realizzazione di gradonata pedonale per il collegamento diretto tra i due diversi livelli di via don Minzoni e del sagrato della Pieve;</p> <p>la messa a dimora di filare arboreo, come segnale visivo territoriale, lungo la gradonata;</p> <p>la realizzazione di elementi di connessione verticale (scalinate, gradonate) tra i diversi livelli dei terrazzamenti;</p> <p>la messa a dimora di specie arboree e arbustive, in esemplari isolati o in associazione, sopra i terrazzamenti per la creazione di luoghi verdi caratterizzati da temi cromatici e formali anche diversi v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la realizzazione di un giardino tematico nell'area</p>
---------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Anfiteatro della Pieve

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA6





Regolamento urbanistico

	<p>verde interclusa tra il polo scolastico e via Don Minzoni</p> <p>la realizzazione di gradonata-sentiero per il collegamento diretto tra via Don Minzoni e la strada romana tra i quali si pone il giardino tematico;</p> <p>la messa a dimora di filare a arboreo come filtro-separazione con il lotto residenziale adiacente al giardino tematico;</p> <p>la messa a dimora di specie arboree e arbustive che sottolineino il carattere scelto per il giardino; disposizione di attrezzature e arredi che consentano la fruizione e il gioco da parte di bambini e accompagnatori;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna nei giardini e nei collegamenti pedonali per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.</p>
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA6 si affacciano le invarianti strutturali: Patrimonio edilizio invariante (Art.81)
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area destinata a verde ricade in FI1, in FG1 ed in FS1.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione</p>
--------------------------------------	--

	di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI 'Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche' delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

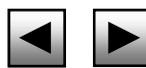
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA6 si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 "Aree agricole urbane"</p> <p>Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA6 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Giardino tematico: "Aree ed attrezzature pubbliche di</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Anfiteatro della Pieve

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

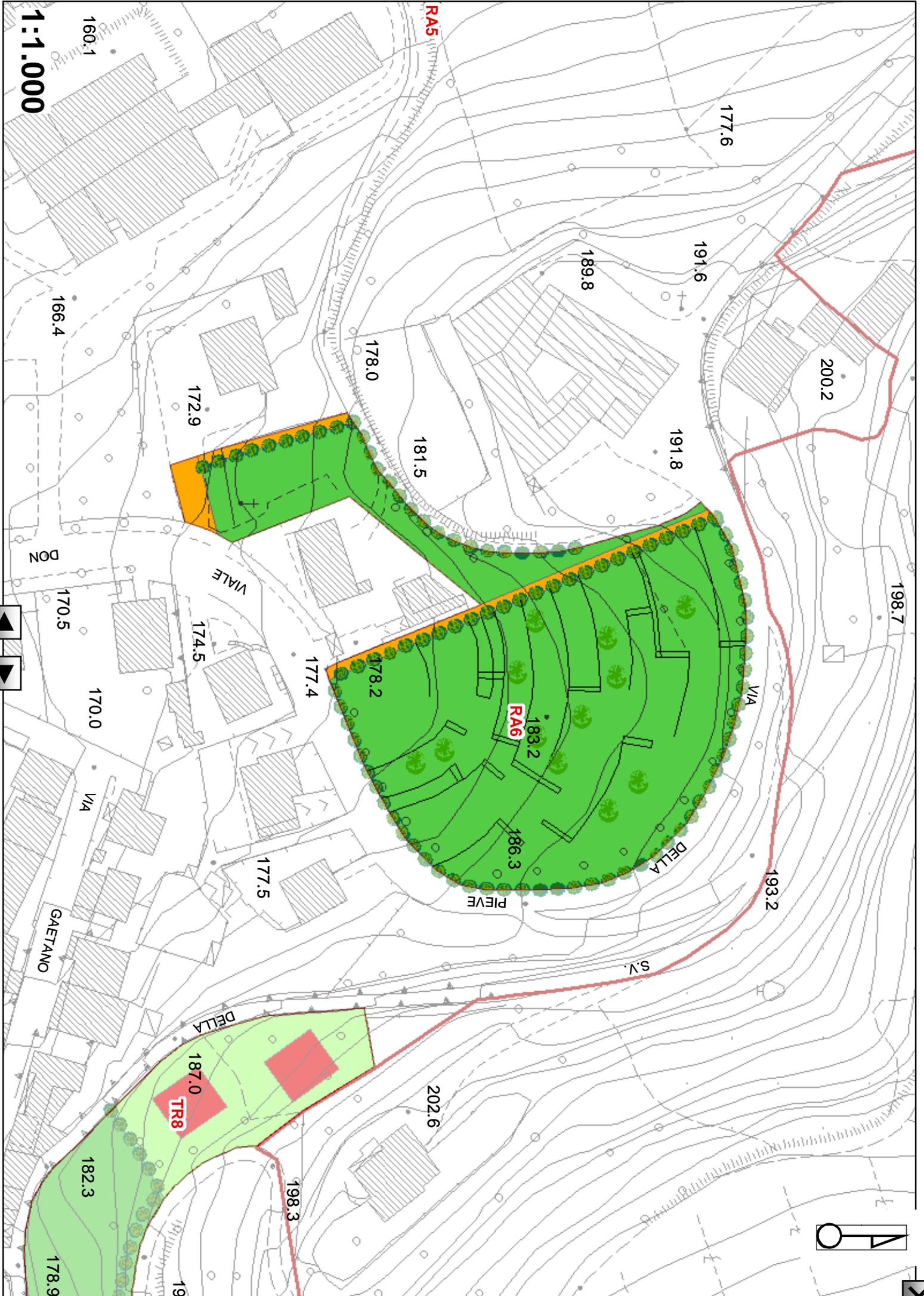
RA6



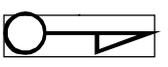


	interesse generale destinate a standard” (art. 67); Anfiteatro giardino: “Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard” (art. 67); Filari alberati: “Alberature e filari” (art. 40).
--	--





1:1,000





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA7	
DICOMANO, Piazza della Repubblica	
CONTESTO E OBIETTIVI	<p>L'area oggetto dell'intervento è articolata in due porzioni ortogonali tra loro: la porzione nord/sud di piazza della Repubblica disposta lungo il fronte edificato storico che su questa si affaccia; la porzione est/ovest che si sviluppa lungo via Fabbri e si relaziona con il fronte posteriore dell'edificio del Comune e tutti gli alti edifici recenti che chiudono a nord il fronte edificato storico della piazza.</p> <p>Lo spazio è oggi reso marginale e poco fruibile dalla presenza di un manufatto dismesso dell'ex distributore di carburante e delle sue aree di pertinenza; da una viabilità nord sud da via Fabbri che divide lo spazio della piazza in parti tra loro disomogenee e senza relazioni; da una complessiva inadeguatezza delle funzioni previste, in particolare della destinazione d'uso a parcheggio collocata in posizione troppo centrale nella piazza e che condiziona la sua funzione principale, quella per la sosta e il tempo libero.</p> <p>Obiettivi del progetto sono la riqualificazione dello spazio pubblico ripensando alla definizione e al ruolo delle funzioni presenti; l'organizzazione degli spazi e la loro gerarchia; il disegno e il potenziamento degli elementi formali, naturali e costruiti, che compongono la struttura della piazza.</p>
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = mq 6273 circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Piazza verde Parcheggi

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	DEL
	<p>Le azioni progettuali prevedono: l'eliminazione dell'uso pubblico del tracciato nord sud limitato invece ai mezzi di soccorso; riqualificazione del manufatto dell'ex distributore di carburante che potrà prevedere anche la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime del manufatto che viene destinato ad uso commerciale di vicinato; l'edificio e il suo resede, così come indicato nel disegno, non potranno essere recintati e la sistemazione della pavimentazione dovrà uniformarsi a quella prevista dal progetto della Piazza; il trasferimento delle aree di parcheggio dal centro della piazza al fronte posteriore del Comune, lungo via Fabbri e lungo il lato corto di piazza Repubblica; Nei parcheggi dovranno essere messi a dimora degli esemplari arborei come elemento di filtro, e protezione e per l'ombreggiamento (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17. vedi ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); il consolidamento-prolungamento della quinta arborea esistente lungo tutto il bordo del parcheggio su via Fabbri.</p>

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	
	<p>Nell'area RA7 sono presenti le seguenti invariati strutturali: Patrimonio edilizio invariante (art. 81)</p>

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Piazza della Repubblica

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

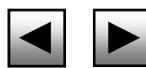
RA7





Regolamento urbanistico

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>Le aree destinate a piazza verde e spazio pedonale ricadono in FI1, in FG2 ed in FS2. Le aree destinate a parcheggio e strada ricadono in FI2, in FG2 e in FS3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è</p>	<p>stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
		VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE <p>Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".</p>
		BARRIERE ARCHITETTONICHE <p>Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.</p>
		DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui piazza verde, parcheggi, edificio ad uso pubblico: art. 67 relativo alle "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" Volume secondario di classe 10 si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la manutenzione ordinaria volume secondario: art.82 tessuto storico</p>

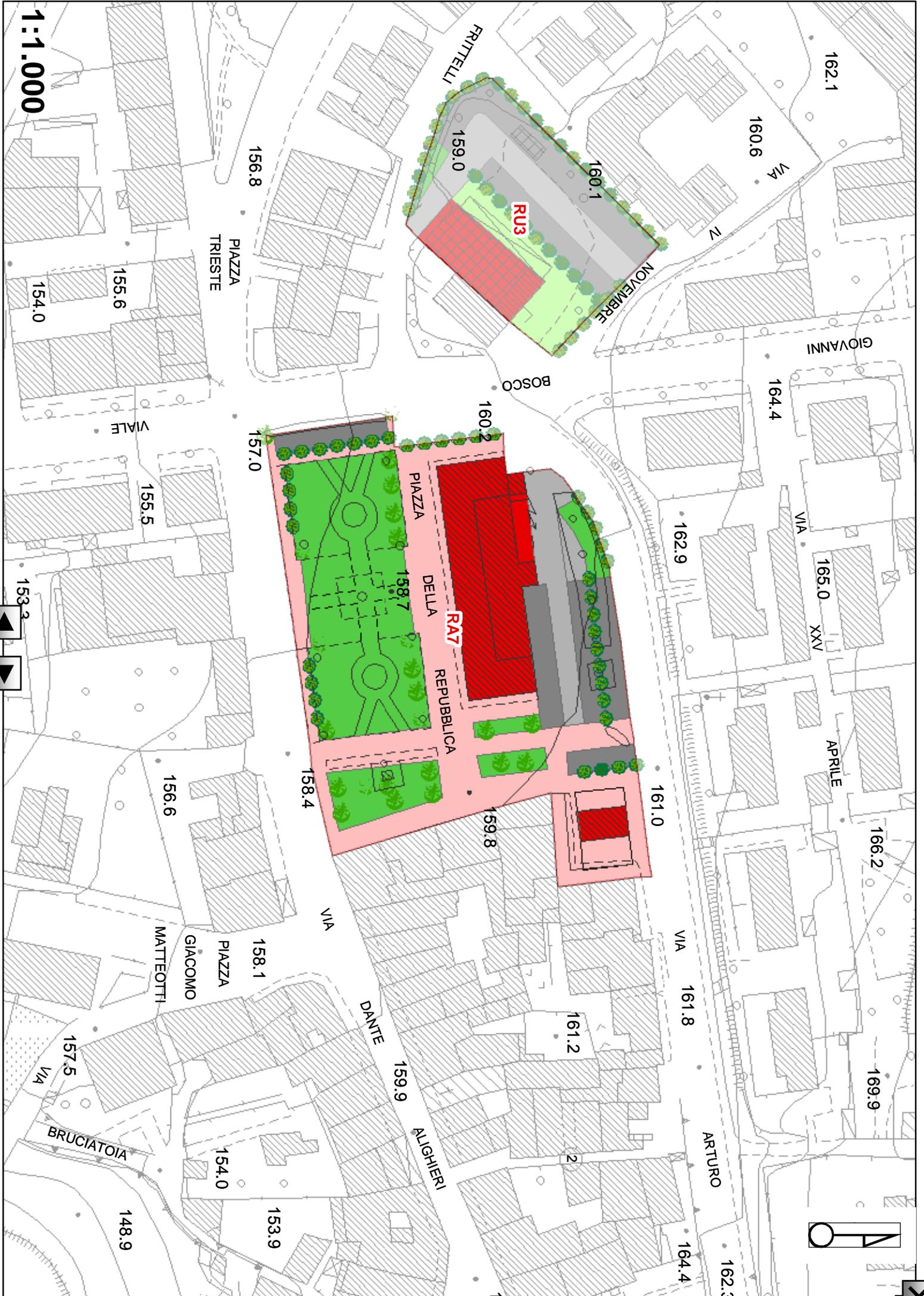




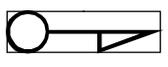
Regolamento urbanistico

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA7 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni: Piazza verde, Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Volumi Secondari di classe 10: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) in caso di demolizione con ricostruzione il manufatto dovrà essere ricostruito sullo stesso sedime . Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
---	---





1:1.000



1

2

162.1

160.6

VIA

N

NOVEMBRE

BOSCO

GIOVANNI

164.4

VIA

XXV

APRILE

166.2

169.9

162.9

162.9

161.0

VIA

161.8

ARTURO

162.3

FRITTELLI

159.0

160.1

RU3

156.8

PIAZZA
TRIESTE

155.6

154.0

VIALE

155.5

153.2

160.2

PIAZZA
DELLA
REPUBBLICA

158.7

RA7

158.4

VIA

DANTE

159.9

ALGHIERI

156.6

MATTEOTTI

PIAZZA
GIACOMO

158.1

154.0

153.9

148.9

BRUCIATOIA

VIA

157.5



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA8 DICOMANO, Area verde e parcheggio a Scaffaia Alta	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione è costituita da uno spazio a verde e parcheggi esistente collocato al centro dell'edificato di Scaffaia alta. L'intervento ha come finalità la riorganizzazione e il potenziamento degli standard esistenti con la ridefinizione dello spazio a verde pubblico al centro del nucleo abitativo e l'aumento della dotazione di parcheggi collocati lungo tutto il perimetro del nuovo giardino.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 2216 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Area verde Parcheggio Filare alberato

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: l'allargamento e la riqualificazione ambientale dell'area verde esistente ad occupare tutto il nucleo dello spazio aperto al centro dell'insediamento di Scaffaia alta; il potenziamento e ridisegno del parcheggio esistente, con la disposizione dei posti auto lungo il perimetro dell'area verde; (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17) la messa a dimora di filare arboreo lungo il bordo dell'area verde tra parcheggio e nuovo giardino come elemento di filtro e protezione e per l'ombreggiamento della superficie a parcheggio. (vedi ulteriori e più
---------------------------------	---

	dettagliate disposizioni nel RE); la realizzazione di percorso pedonale perimetrale sotto il filare alberato per l'accesso all'area verde e come disimpegno per i parcheggi; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna nei giardini e nei collegamenti pedonali per il transito sicuro e la sosta con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.
--	---

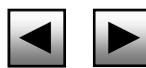
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA8 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area destinata a verde e percorso pedonale ricade in FI1, FG1 e FS1. L'area destinata a parcheggio ricade in FI2, FG2 e FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Area verde e parcheggio a Scaffaia Alta

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA8





Regolamento urbanistico

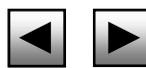
	<p>in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA9 si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard".
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA9 si applicano le seguenti disposizioni: Parcheggi e area verde: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
---	--





1:1.000

RA9

RA8

PODERE
SCAF

TOMO

150.4

152.1

149.9

151.6

153.4

161.3

161.7

161.5

156.3

153.9

157.0

151.3

151.5

151.4

159.2

161.4

162.4

162.0

169.8

169.7

150.1

153.5

159.4

155.9

154.8

156.3

157.7

147.4

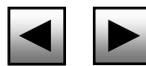
155.7

155.8



AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA9 DICOMANO, Polo sportivo	
CONTESTO E OBIETTIVI	<p>L'area di riqualificazione ambientale e insediativa comprende, oltre alle esistenti aree del polo sportivo di Dicomano, anche i terreni agricoli lungo la Sieve ora usati anche come orti urbani privati; e i terreni destinati ad agricoltura urbana che si estendono oltre l'argine di protezione dal rischio idraulico fino in prossimità della ciclopista</p> <p>Il progetto si propone di potenziare la dotazione di attrezzature sportive; di potenziare gli spazi e le dotazione dei servizi, di potenziare la dotazione di verde pubblico anche a servizio delle attività del polo sportivo; di valorizzare paesisticamente e di potenziare il percorso ciclo-pedonale di collegamento con l'ambito fluviale e con gli orti sociali; di potenziare e di riqualificare con nuove superfici coltivabili attrezzate, la dotazione di spazi dedicati agli orti sociali; di estendere la rete dei percorsi ciclo-pedonali di collegamento con le diverse parti del polo sportivo e con la città.</p> <p>Tutte le realizzazioni e le riqualificazioni dovranno considerare l'eventuale terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica.</p>
SUPERFICIE COMPARTO	DEL St = 95920 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Verde sportivo Verde pubblico Orti sociali Percorso ciclo-pedonale Filare alberato

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Il progetto prevede:</p> <p>la razionalizzazione dei campi sportivi all'aperto esistenti con la realizzazione del nuovo campo di calcio e di altre attrezzature sportive;</p> <p>la realizzazione di orti sociali e delle relative attrezzature, lungo la Sieve, riqualificando e rendendo pubbliche le aree ortive che hanno privatizzato parte del fronte lungo la Sieve;</p> <p>la riqualificazione delle aree verdi interstiziali a nord dei campi di calcio;</p> <p>la realizzazione di un nuovo percorso pedonale alberato di collegamento tra la zona centrale del Parco dell'Albereta e la Sieve;</p> <p>la realizzazione di filare alberato, lungo il percorso ciclo-pedonale che dal parcheggio raggiunge gli orti sociali lungo la Sieve;</p> <p>la realizzazione delle nuove aree di verde pubblico nelle aree verdi interstiziali a sud del campo di calcio;</p> <p>la riorganizzazione degli spazi residui sotto le tribune per la realizzazione dei nuovi spogliatoi del palazzetto dello sport;</p> <p>la rifunionalizzazione della copertura delle tribune per la realizzazione di nuovi spazi di aggregazione giovanile</p> <p>la realizzazione di percorso ciclo-pedonale dalla ciclopista verso il centro del capoluogo a prosecuzione di quello esistente sull'argine di protezione idraulica;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta nell'area del parcheggio e lungo la ciclopista, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.</p>
---------------------------------	---





TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA9 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area destinata a strada ricade in FI2 e FI3, in FG2 ed in FS3. L'area destinata a verde sportivo, verde pubblico, percorsi ciclo – pedonali, verde d'arredo e orti sociali ricade in FI1, FG1 e FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. Dal punto di vista idraulico, gli interventi previsti sono tutti fattibili senza particolari limitazioni.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. In merito alle recinzioni e ai manufatti per gli attrezzi si precisa che la norma prevede che le prime saranno permesse</p>
--------------------------------------	--

	<p>solamente attraverso la posa in opera di siepi "trasparenti" al passaggio dell'acqua e che i secondi saranno realizzati per mezzo di casse interrato accessibili con botola.</p> <p>Gli interventi di riorganizzazione degli spazi residui sotto le tribune per la realizzazione dei nuovi spogliatoi del palazzetto dello sport sono da intendersi in FI4. I medesimi dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica con un franco di 0,5 m rispetto alla piena con Tr = 200 anni.</p> <p>Gli interventi sono fattibili purché sia rispettata la LR 21/2012 da controllare da parte dell'Ufficio Edilizia e Urbanistica.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali eventualmente necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata
--	---

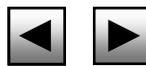




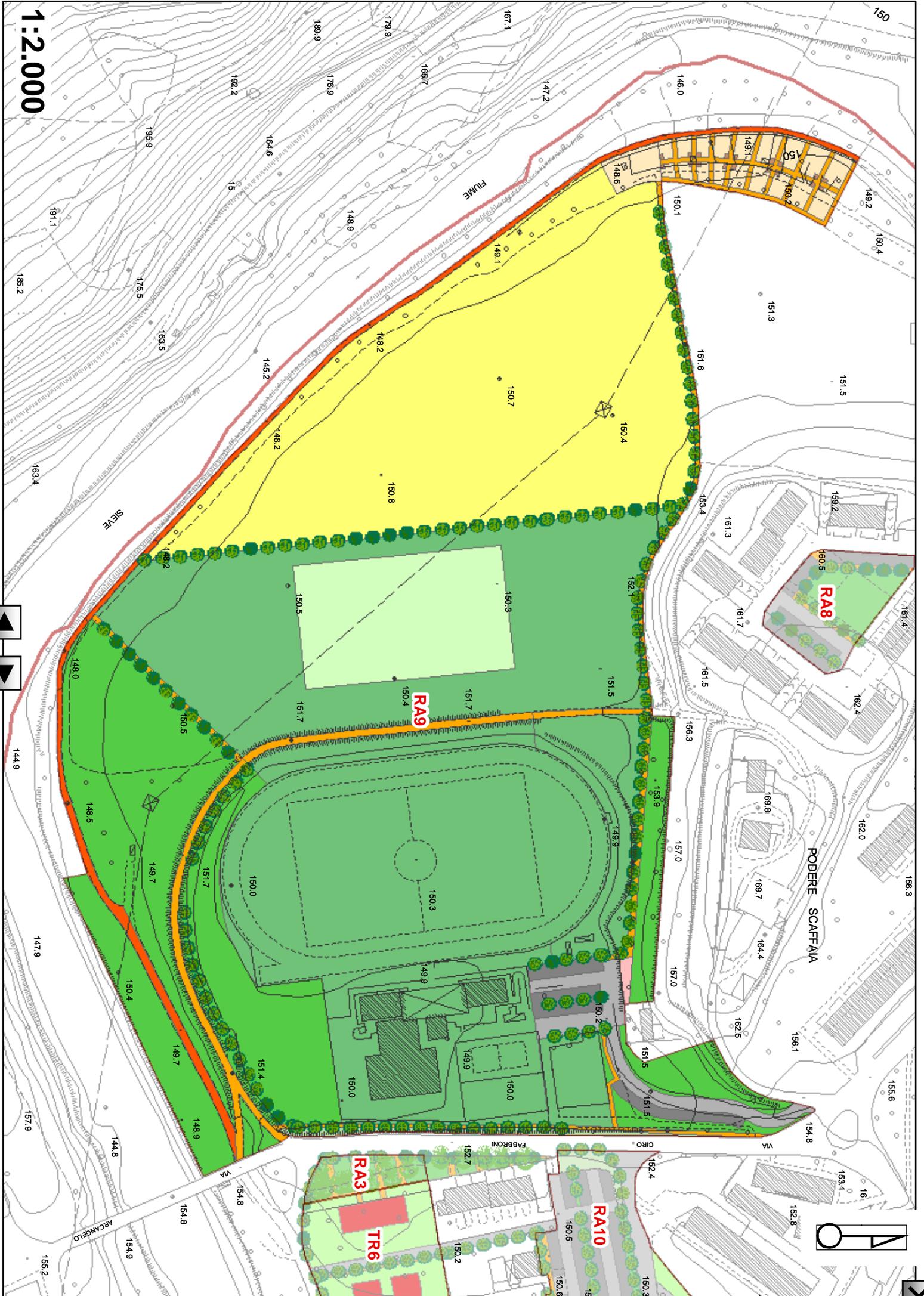
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda, e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"; e all'art. 37 "Aree agricole urbane". Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni"
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA9 si applicano le seguenti disposizioni: Verde sportivo, Verde pubblico, Orti sociali: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Spogliatoi e spazi di relazione: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Viabilità ciclo-pedonale: "Percorsi ciclabili" (art. 71); Filare alberato: "Alberature e filari" (art. 40).
---	---



1:2.000



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA10 DICOMANO, ex Campo sportivo "Foresto Pasquini": polo socio- culturale	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale RA10 è costituita dal campo di calcio, dall'adiacente area di parcheggio e dalle aree verdi di corredo. E' collocata in posizione baricentrica rispetto al centro abitato del capoluogo: all'area verde attrezzata dell'Albereta, al polo sportivo di Dicomano, e all'area degli ex Macelli. Obiettivi del progetto sono il ripensare un ruolo nuovo per l'area trasformandola nel polo socio-culturale di Dicomano; di riqualificare e potenziare il parcheggio esistente; di riordinare le aree verdi di corredo; di costituire l'elemento di collegamento tra e con le aree vicine, per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi, aree attrezzate e parcheggi.
SUPERFICIE FONDIARIA	St = 10324 mq circa

ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Edifici del polo socio culturale Piazza verde Parcheggio Viabilità carrabile pubblica Area verde filtro Collegamento pedonale pubblico Filare alberato
---------------------------------	--

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Il progetto prevede:</p> <p>la demolizione dell'edificio degli spogliatoi</p> <p>la realizzazione dei nuovi edifici del polo socio culturale;</p> <p>il ridisegno degli spazi aperti per la realizzazione della piazza verde per il tempo libero e per le manifestazioni fieristiche:</p> <p>la riqualificazione funzionale del parcheggio esistente con il ridisegno degli stalli e le nuove alberature (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la realizzazione del nuovo tratto di strada comunale di connessione tra viale Mazzini e il Polo sportivo di Dicomano;</p> <p>la messa a dimora di un filare alberato lungo la stessa strada;</p> <p>la realizzazione di un'area-filtro verde sul lato meridionale del parcheggio a protezione degli edifici che su questo si affacciano;</p> <p>la realizzazione di percorso pedonale che colleghi la nuova piazza verde con il polo sportivo di Dicomano,</p> <p>realizzazione di impianto di illuminazione notturna nel parcheggio e lungo il percorso pedonale, per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.</p>
---------------------------------	---

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione ambientale RA10, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 di cui è prevista la demolizione.
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": Polo socio culturale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA10



Regolamento urbanistico

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Superficie utile lorda di nuova edificazione = mq 1500</p> <p>Altezza massima = 2 piani calcolata a partire dalla quota del terrapieno necessario per la messa in sicurezza idraulica</p> <p>Destinazioni d'uso consentite: funzioni pubbliche e ad uso pubblico</p>	TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	<p>Nell'area RA10 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.</p>
DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione ambientale RA10 per la realizzazione del Polo socio-culturale è definito da intervento diretto di iniziativa pubblica e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il nuovo intervento costituisce un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>Gli edifici dovranno obbligatoriamente conservare l'allineamenti indicato nel disegno della Scheda Norma.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>	FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area edificabile ricade in FG2 in FS3 ed in FI2. L'area destinata a verde ricade in FG1 in FS1 ed in FI1. L'area destinata a piazza verde ricade in FG1 in FS2 e in FI1. L'area destinata a parcheggio e strade ricade in FG2 in FS3 e in FI2 e FI3. L'area destinata a viabilità ricade in FI2 e FI3, in FG2 e FS3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>L'area è interessata in minima parte da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Fiume Sieve. La quota idrometrica con $Tr = 200$ anni è pari 150,56 m s.l.m.. La quota di sicurezza è 151,06 m</p>
MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento diretto di iniziativa pubblica (art.10). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>		

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": Polo socio culturale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA10





Regolamento urbanistico

	<p>s.l.m. (150,56 + 0,50 = 151,06). Dovrà essere effettuato un rilievo topografico planaltimetrico per calcolare i volumi eventualmente da compensare.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
------------------------------	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

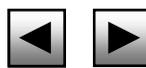
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione delle attrezzature e degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area RA10 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard".
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA10 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Edifici, piazza verde, parcheggio e aree verdi: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67);</p> <p>Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuti consolidati recenti" (art. 34);</p> <p>Filare alberato: "Alberature e filari (art. 40);</p> <p>Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68).</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": Polo socio culturale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA10



1:1.000



RA9

RA3

PARCO DELL'ALBERETA

TR6

RA10

CAMPO SPORTIVO COMUNALE FORESTO PASQUINI

RU4

RA11

BRUCIATOIA

GIUSEPPE





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA11 DICOMANO, Parcheggio degli ex Macelli	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di progetto è costituita da un piazzale collocato tra viale Mazzini e via della Bruciatoia già usato spontaneamente come parcheggio ma con basse qualità infrastrutturali e urbane. L'intervento ha come finalità il ridisegno degli standard esistenti e l'aumento della qualità dello spazio recuperato all'uso cittadino.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 1202 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Parcheggio Filare alberato

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: il potenziamento e ridisegno del parcheggio, con la razionalizzazione dei posti auto, la riqualificazione della pavimentazione esistente e la messa a dimora di nuovi esemplari tra le fila degli stalli per l'ombreggiamento della sosta (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); il potenziamento del filare arboreo esistente lungo viale Mazzini e via della Bruciatoia; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,
---------------------------------	---

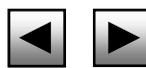
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA11 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area destinata a parcheggio ricade in FI2, FG2 e FS3. L'area destinata a verde ricade in FI1, FG1 e FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA11





Regolamento urbanistico

	interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

	applicano le seguenti disposizioni: Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

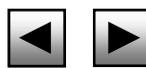
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA11 si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"
---	---

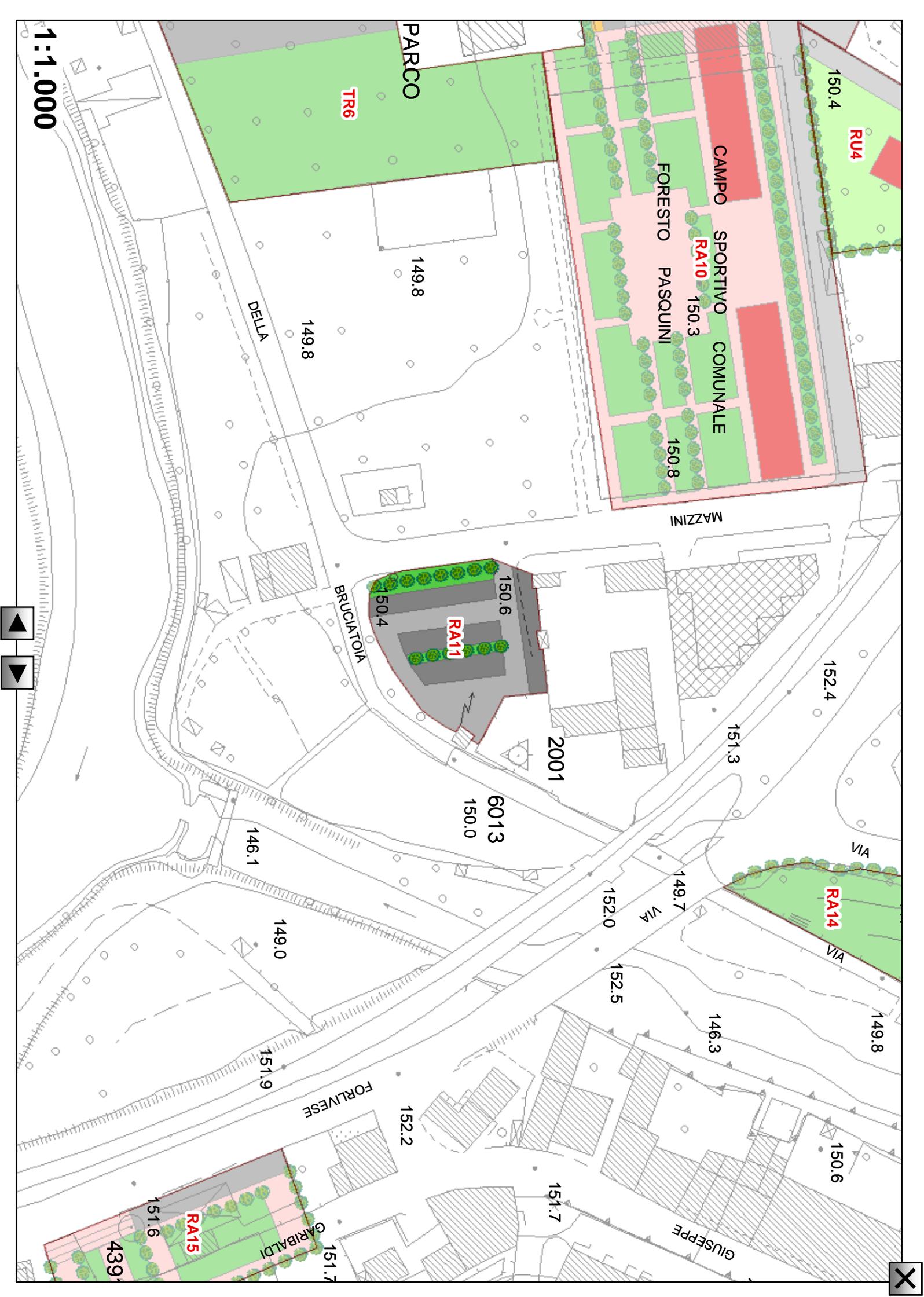
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA11 si
---	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA11





1:1.000



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA12 DICOMANO, Aree verdi della Nave lungo la Sieve	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area oggetto dell'intervento è composta da un insieme di spazi aperti diversamente utilizzati: un'area verde in parte destinata ad attrezzature sportive con parcheggi che si colloca sul terrazzo fluviale a chiusura dell'insediamento recente della Nave; un'area verde che dall'area dell'attuale capannone del comune si spinge verso l'area di Pian di Sieve Le due aree, attraversate da una nuova infrastruttura stradale, costituiscono un nucleo che, una volta realizzato, assume una grande importanza per l'innalzamento della quantità e della qualità degli standard e della vivibilità del quartiere.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 10856 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Area verde Verde sportivo Parcheggio Ciclopista Filari alberati Viabilità carrabile pubblica
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione di un'area a verde sportivo con la realizzazione di un campo di gioco polifunzionale come testata verde del nucleo residenziale della Nave;

	<p>la realizzazione di aree parcheggio alberate, sul perimetro dell'area sportiva e della nuova viabilità (per materiali, specie arboree e arbustive (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, e vedi ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>demolizione del capannone del comune e riqualificazione dell'area come spazio verde</p> <p>la realizzazione di un'area a verde pubblico, alberata e attrezzata per la sosta e il gioco, come riqualificazione di uno spazio degradato e dell'area attualmente occupata dal capannone del comune come ricucitura formale verde tra le due nuove aree di trasformazione TR8 e di riqualificazione urbanistica RU5; si prevede la riapertura del fosso di celle e la sistemazione delle sponde.</p> <p>il prolungamento della viabilità carrabile pubblica sul perimetro esterno del nucleo della Nave, a collegamento di via Landucci e della nuova area TR8 con il ponte sulla Sieve;</p> <p>la realizzazione del nuovo tratto di ciclopista parallelo alla nuova strada comunale</p> <p>la realizzazione di filare alberato lungo il nuovo tronco di strada comunale interposto tra la strada e la ciclopista per l'ombreggiamento di entrambi i tracciati;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna nei giardini e nei collegamenti pedonali e carrabili per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,</p>
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E	Nell'area RA12 è presente l'invariante strutturale Vegetazione fluviale (Art.39)

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA12





Regolamento urbanistico

INSEDIATIVO	
--------------------	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>Le aree destinate a parcheggio ricadono in FI2, in FG2 e in FS3. Le aree destinate a strade ricadono in FI2, FI3 e FI4, in FG2 e in FS3. Le aree destinate a verde ricadono in FI1, FG1 e FS1.</p> <p>Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>L'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $T_r = 200$ anni dovuta al Fiume Sieve e al Fosso di Celle. La quota idrometrica con $T_r = 200$ anni è pari 149,49 m s.l.m.. La quota di sicurezza è 149,99 m s.l.m. ($149,49 + 0,50 = 149,99$). Dovrà essere effettuato un rilievo topografico planoaltimetrico per calcolare i volumi eventualmente da compensare.</p>
--------------------------------------	--

	<p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Nella realizzazione degli interventi dovrà essere garantito il regolare deflusso del reticolo di drenaggio, valutando la possibilità di riapertura del fosso esistente ad oggi tombato.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

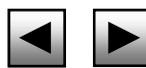
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA12

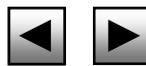




Regolamento urbanistico

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA12 si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 'Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti';</p> <p>all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard".</p> <p>all'art. .39 Vegetazione fluviale</p>
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA12 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Area a verde pubblico e verde sportivo: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)</p> <p>Viabilità carrabile pubblica: 'Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68)</p> <p>Ciclopista: "Percorsi ciclabili" (art. 71)</p> <p>Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).</p>
---	---





1:1.000

160.2

VIA

LUCA

155.6

LANDUCCI

152.1

PIAZZA
JACOPO
BORGHINI

151.1

RA12

150.3

152.5

150.2

149.2

147.9

152.9

VIA

153.8

150.0

LA
NAVE

148.7

LUCA

149.8

143.9

TR7

LANDUCCI

148.8

147.6

146.6

147.2

142.8

145.9

146.8





Regolamento urbanistico

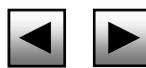
AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR8 DICOMANO Via di Montalloro INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E VERDE PUBBLICO	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Terreno incuneato tra via di Motalloro e via della Pieve, rappresenta l'ultima propaggine del sistema insediativo pedecollinare, alle spalle del centro di Dicomano, L'intervento si propone di realizzare un modesto intervento residenziale e di definire un nuovo assetto degli spazi pubblici con la realizzazione di un'area verde e il collegamento con il centro in via Dante.
SUPERFICIE TERRITORIALE AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	St = 2679 mq circa ACc = almeno 1300 mq
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 550mq - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6.50 ml - Distanza minima del fronte dei fabbricati da via della Pieve ≥ 5m Destinazioni d'uso consentite: <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione TR8 è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata che realizzerà un intervento residenziale, caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto urbano di riferimento. Il Piano Attuativo o Progetto

	<p>Unitario, è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, adegua la qualità della viabilità esistente; contribuisce all'innalzamento qualitativo degli standard dell'area con la creazione di uno spazio verde; realizza un rapido collegamento pedonale con il centro cittadino.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli, e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne sotto indicate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile netta inferiore a 60 mq.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO DICOMANO Via di Montalloro

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR8



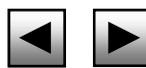


Regolamento urbanistico

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR8 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) <p>in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> di un'area verde attrezzata collocata tra via della Pieve e via di Montalloro e accessibile da entrambi i tracciati; di un percorso pedonale, prosecuzione del tratto nord sud di via della Pieve, come collegamento diretto gradonato con via Dante. di un filare alberato lungo i confini (per
--	---

	<p>materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma del progetto per le opere di manutenzione straordinaria di via Montalloro corrispondente al lotto n. 2 con realizzazione di rete dell'illuminazione, fognature acque miste e pavimentazione <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	--





Regolamento urbanistico

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuta e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuta o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopra descritti.</p>
--	--

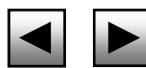
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG3 e in FS2. Il verde pubblico ricade in FG1 ed in FS1. Tutte le destinazioni ricadono in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali
--------------------------------------	--

	<p>prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

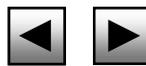
MODALITA' DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11). o Progetto Unitario convenzionato (art. 12).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
--------------------------------	---

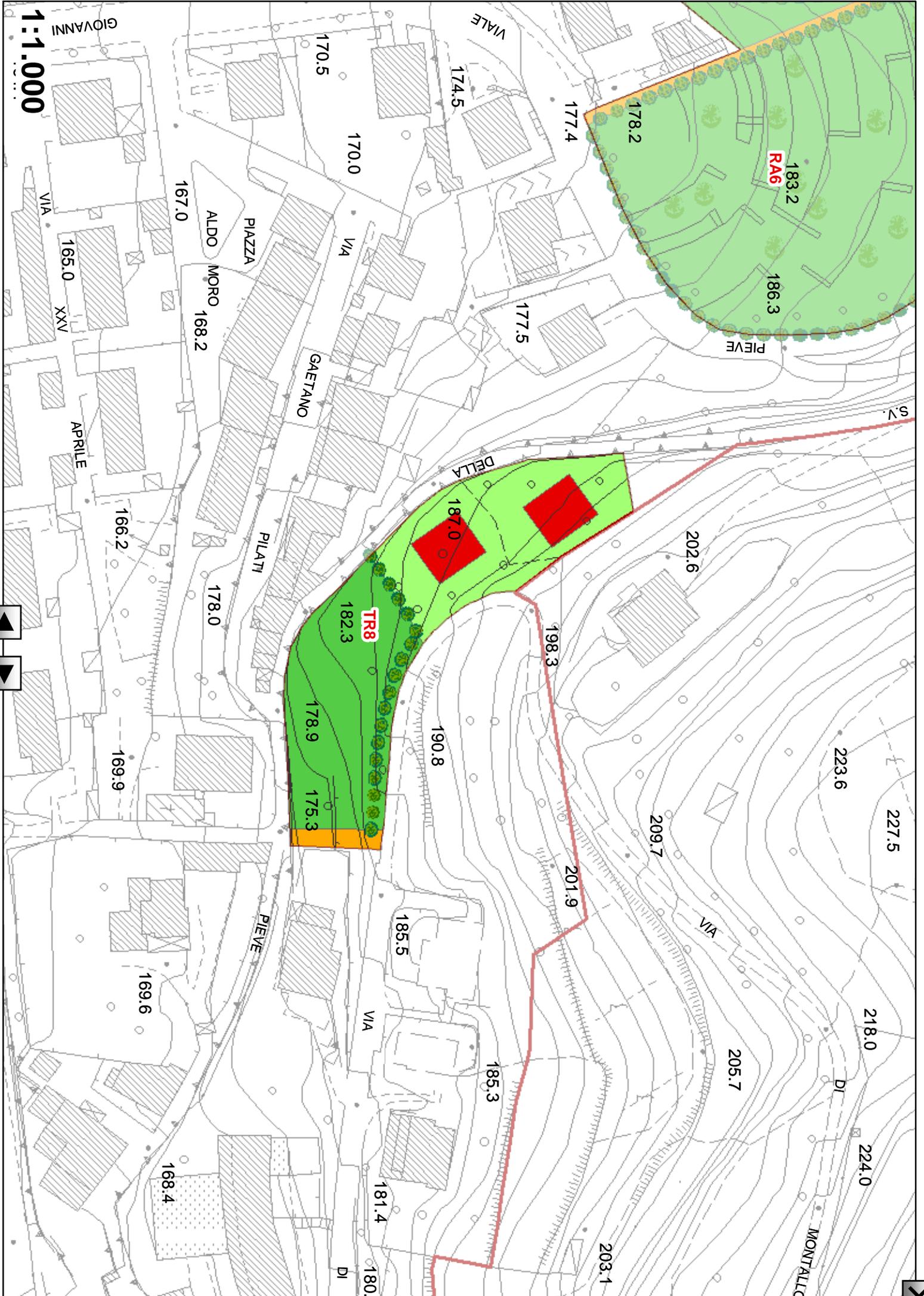




Regolamento urbanistico

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni o installazioni di manufatti di qualsivoglia tipologia.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complesso edilizio) residenziale: Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali; - Volumi Secondari (VS) di Classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali); - Area di sedime dei nuovi edifici e delle relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34); - Verde pubblico attrezzato: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67). - Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)





1:1.000

TR8

RA6

GIOVANNI

VIALE

170.5

174.5

177.4

178.2

183.2

186.3

PIEVE

170.0

VIA

177.5

ALDO MORO

PIAZZA

GAETANO

S.V.

DELLA

187.0

202.6

182.3

TR8

PILATI

178.0

190.8

198.3

209.7

223.6

227.5

166.2

169.9

201.9

VIA

PIEVE

185.5

VIA

185.3

205.7

218.0

DI

224.0

MONTALLO

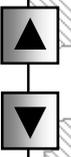
169.6

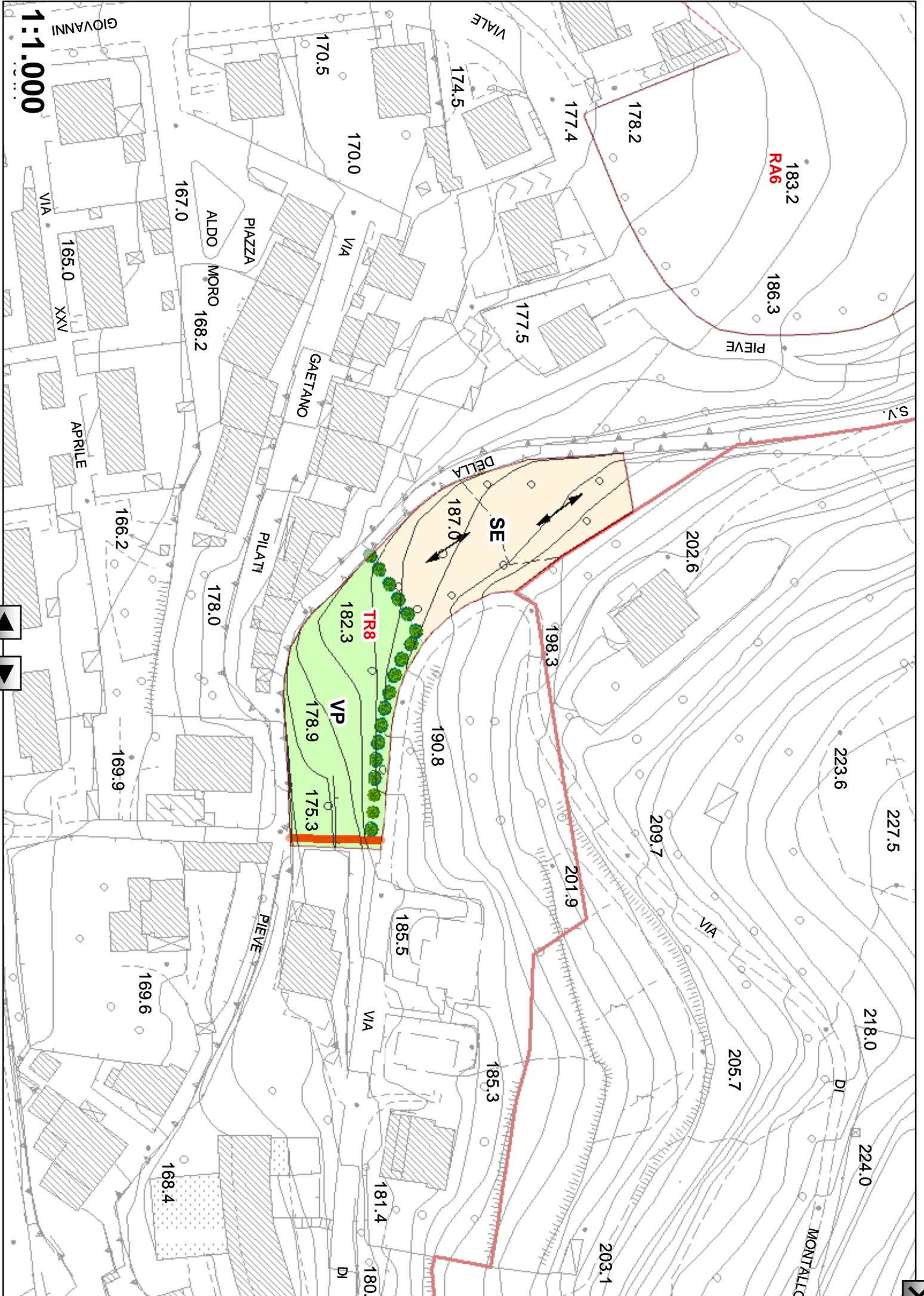
168.4

181.4

DI

203.1





1:1.000

GIOVANNI

VIA

165.0

XXV

APRILE

166.2

169.9

169.6

168.4

167.0

ALDO MORO

168.2

PIAZZA

GAETANO

170.5

170.0

VIA

PILATI

178.0

PIEVE

VIA

185.5

181.4

180.0

174.5

VIALE

177.5

177.4

178.2

183.2
RA6

186.3

PIEVE

S.V.

DELLA

SE

187.0

182.3
TR8

178.9

175.3

VP

190.8

198.3

201.9

209.7

202.6

VIA

205.7

223.6

227.5

218.0

224.0

DI
MONTALLO

203.1



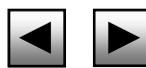
Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU5 DICOMANO, La Fornace INTEGRAZIONE RESIDENZIALE			Destinazioni d'uso consentite: Residenziale
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL CONTESTO	<p>Lotto collocato sul versante collinare compreso tra via Montalloro e via E. Pinzani si attesta tra il nucleo orientale di Montalloro e il nuovo nucleo residenziale della Fornace.</p> <p>L'intervento persegue la ricucitura urbanistica dell'area con la realizzazione di un intervento residenziale che completi il fronte edificato lungo via di Montalloro e il tracciato del sentiero pedonale che colleghi il nucleo della Fornace con il centro di Dicomano.</p>	DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione urbanistica è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata corredato da specifici studi di inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il nuovo intervento residenziale costituisce un insieme architettonico, in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificato esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto urbano di riferimento.</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: disciplina il regime giuridico dei suoli;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile</p>
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 3170 mq circa		
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione urbanistica è compreso il un edificio di classe 7 come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio.		
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Il dimensionamento della nuova edificazione deriva anche dal trasferimento di volumetrie di quantità già concesionate ma non realizzate provenienti dal titolo abilitativo n. 15 del 4.07.2005 e sua variante n. 38 del 17.11.2008 pari a 1350mc.</p> <p>Volumetria aggiuntiva = 150 mc</p> <p>Numero di piani = 2</p> <p>H massima = 6.50 ml</p>		

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO La Fornace

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU5





Regolamento urbanistico

	(Sua) inferiore a 60 mq. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU6 non sono presenti invariantsi strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

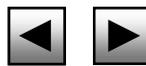
AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di percorso pedonale alberato (per materiali, specie arboree e
--	--

	<p>arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - Completamento del parcheggio pubblico di Montalloro con opere ed impianti concorrenti all'utilizzo funzionale dell'opera (pavimentazione, impianto di illuminazione pubblica, impianto di raccolta acque meteoriche, segnaletica orizzontale e verticale ecc...) (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE) - realizzazione del proseguimento del percorso pedonale dal confine del perimetro della scheda norma sino al confine urbano verso la fornace <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO La Fornace

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU5





Regolamento urbanistico

--	--

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17 .
---	--

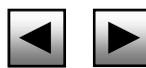
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FI1, in FG2 e FG3 , in FS2 ed in parte anche in FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di eventuale stabilità del versante e/o dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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
--------------------------------------	---

	<p>sismico. Nelle zone di bordo della 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. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO La Fornace

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU5





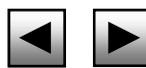
Regolamento urbanistico

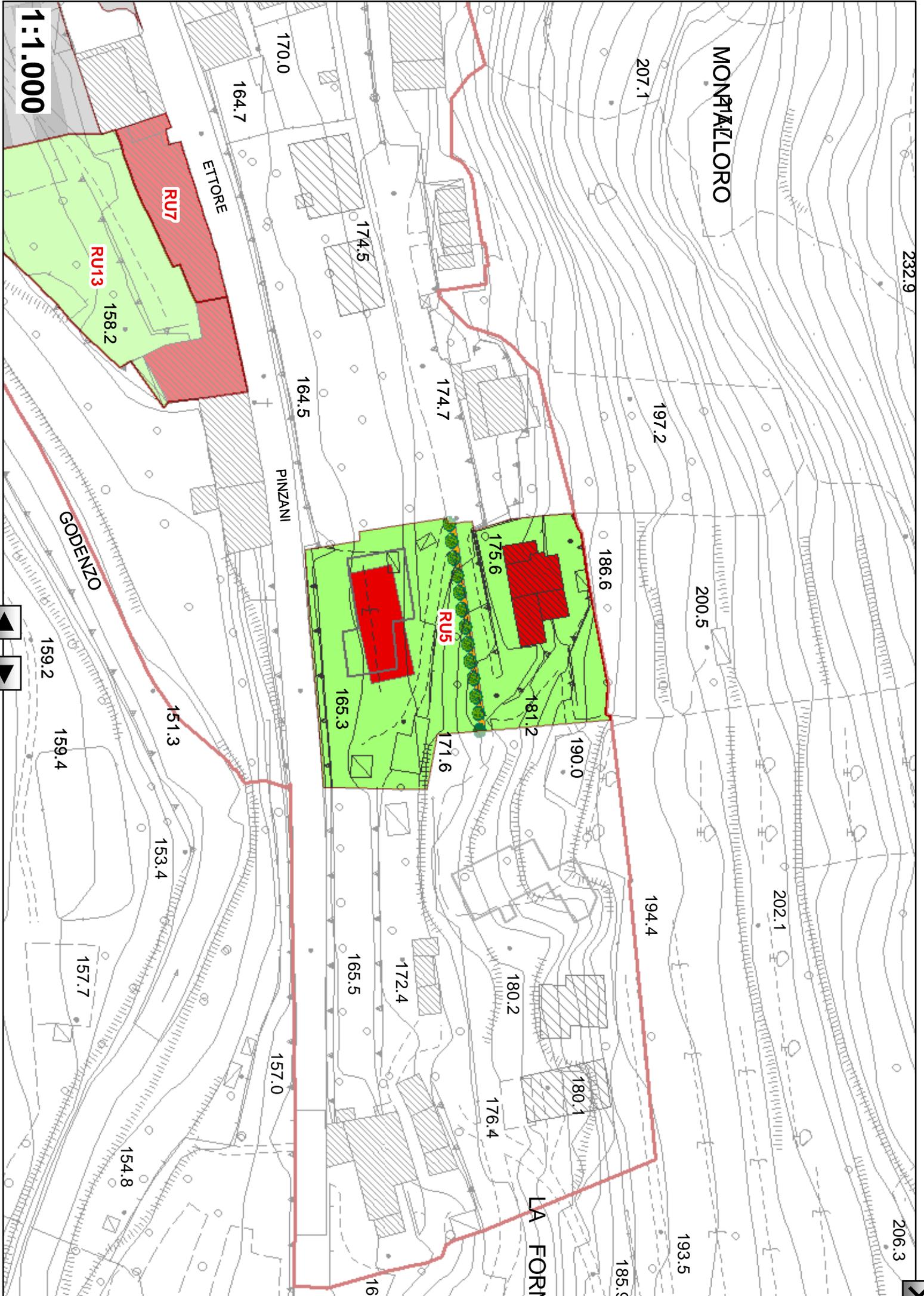
VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	- Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano attuativo (art. 11) o Progetto Unitario Convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici esistenti classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso; - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 e pertinenze ad essi connesse: "Tessuto consolidato recente" (art. 34). - Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o Progetto Unitario) agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:
--	---

PROGETTO UNITARIO	<ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complesso edilizio): Edifici di Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e addizioni funzionali - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34) - Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--------------------------	---





1:1.000

RU7

RU13

RU5

MONTALZORRO

PINZANI

LA FORN

ETTORE

GODENZO

170.0

164.7

174.5

174.7

164.5

207.1

197.2

200.5

159.2

159.4

151.3

153.4

157.7

154.8

157.0

165.5

172.4

180.2

176.4

194.4

202.1

206.3

185.9

193.5

190.0

181.2

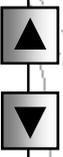
175.6

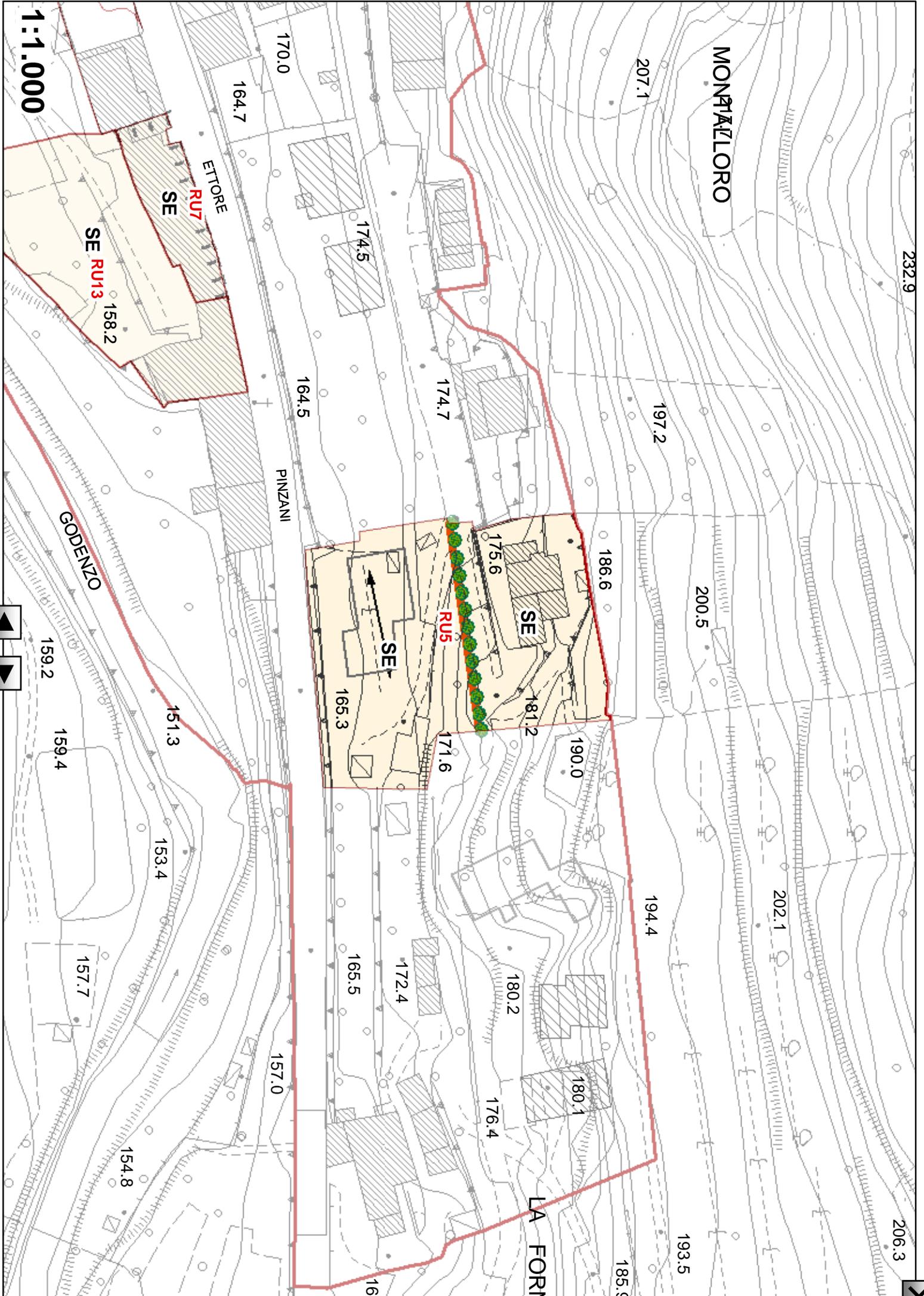
171.6

165.3

164.5

232.9





1:1.000

MONTALZORO

232.9

207.1

197.2

200.5

202.1

206.3

170.0

164.7

174.5

174.7

164.5

PINZANI

175.6

186.6

SE

181.2

190.0

194.4

193.5

RU7

SE

SE RU13

158.2

RU5

SE

165.3

171.6

159.2

159.4

153.4

157.7

154.8

157.0

165.5

172.4

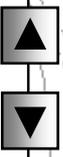
180.2

176.4

180.1

185.9

LA FORN





Regolamento urbanistico

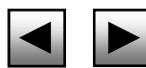
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU6 DICOMANO, Piazza Buonamici INTEGRAZIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto libero residuo delle distruzioni belliche, in affaccio su via Dante è finalizzato al completamento del fronte edificato di piazza Buonamici con realizzazione di nuovo edificio sede in cui localizzare funzioni socio-assistenziali.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 354 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 700mq - Numero di piani = 4 - H massima = 12.50 ml Destinazioni d'uso consentite: <ul style="list-style-type: none"> - Attrezzature private socio-assistenziali ad uso pubblico.
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato che caratterizzerà sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza dovrà essere collocato in corretta relazione plano-altimetrica con gli edifici residenziali contermini e dovrà prevedere un portico al piano terra per garantire la continuità del percorso coperto lungo via Dante e Piazza Buonamici. Il carattere formale dell'edificio - per materiali, tipologie delle aperture, allineamenti e impaginazione dei prospetti, dovrà coerentemente inserirsi con il sistema

	<p>edilizio del tessuto storico di Piazza Buonamici.</p> <p>E' permessa la realizzazione di parcheggi interrati posti al di fuori della proiezione dell'edificio. L'accesso a tali parcheggi deve essere previsto su via Fabbri.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dall'Intervento Piano attuativo e Intervento unitario convenzionato, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi: disciplina il regime giuridico dei suoli;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste che non devono essere inferiori a 50 anni; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia inerenti anche la garanzia nel tempo della fruizione pubblica del portico - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU7 non sono presenti invariants strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO – Piazza Buonamici

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU6





Regolamento urbanistico

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione della seguente opera di uso pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del proseguimento del porticato di piazza Buonamici e collegamento con quello esistente. - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - eventuali oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permutate e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati 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.</p>
--	--

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17</p>
---	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>Le aree edificabili ricadono in FG2 in FS3 ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti</p>
--------------------------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO – Piazza Buonamici

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU6





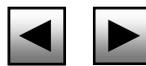
Regolamento urbanistico

	<p>di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	-	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITÀ DI ATTUAZIONE		Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PROGETTO UNITARIO		In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - Porzioni di terreno inedificate: "Aree private prevalentemente in edificate degli insediamenti" (art. 44). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni .
---	--	--

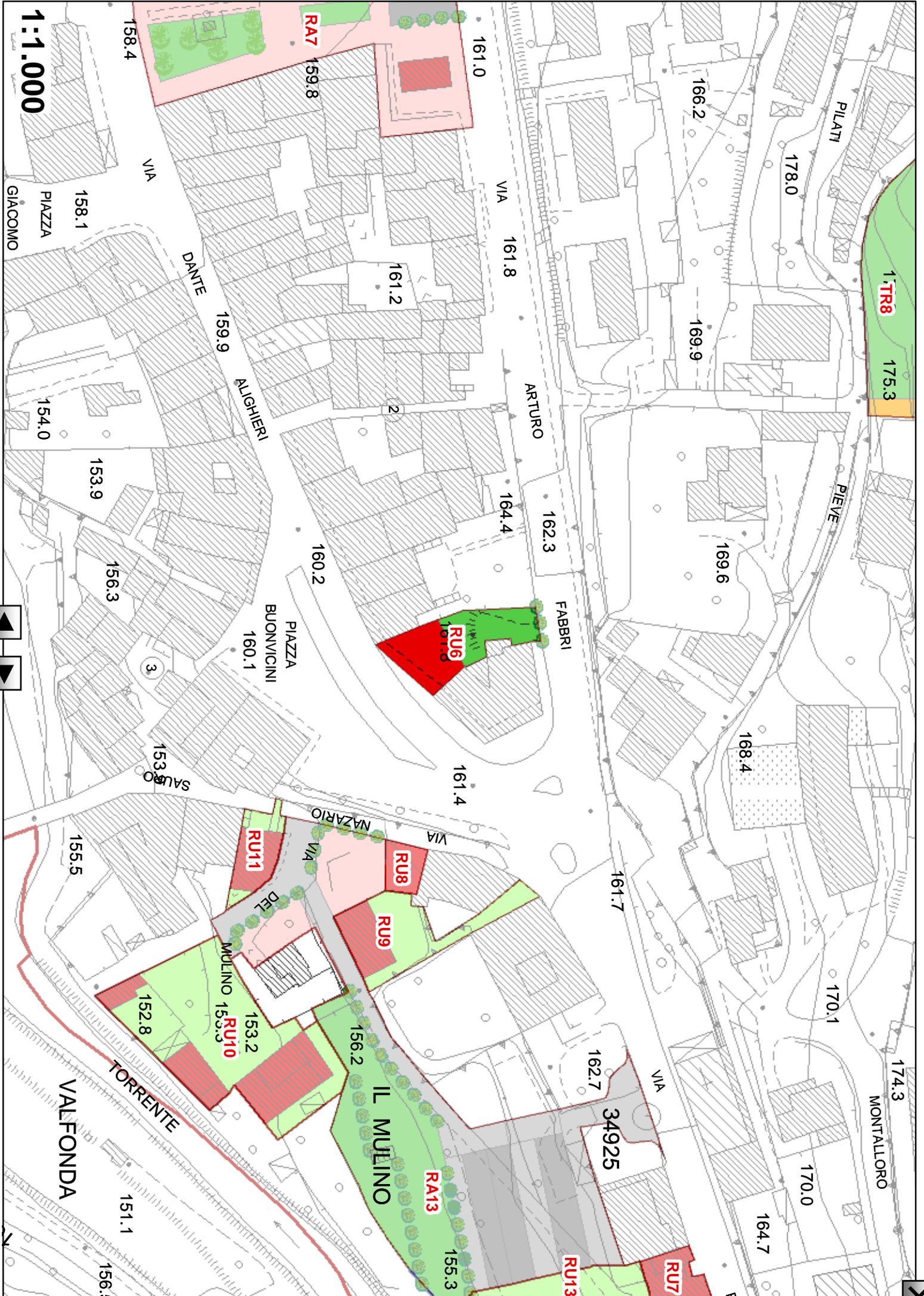
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PROGETTO UNITARIO		Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni: - Nuovo edificio (o complesso edilizio): Edifici di Classe 7. PU (Pubblica Utilità) Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Inter venti ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e addizioni funzionali.
--	--	---





	- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto storico di pregio" (art. 32)
--	---





1:1.000

PIAZZA GIACOMO

158.1

154.0

153.9

156.3

153.9

155.5

152.8

151.1

156.5

158.4

VIA DANTE

159.9

ALIGHIERI

RA7
159.8

161.2

2

160.2

PIAZZA BUONVICINI

160.1

153.9

153.9

RU11

DEL MULINO

153.2

RU10

153.5

RU6
161.8

161.4

RU8

RU9

156.2

IL MULINO

RA13

155.3

161.0

VIA ARTURO

161.8

164.4

162.3

FABBRI

161.7

162.7

34925

RU13

166.2

169.9

169.6

168.4

VIA TORRENTE

178.0

PIATTO

TR8
175.3

MONTALLORO

174.3

PIEVE

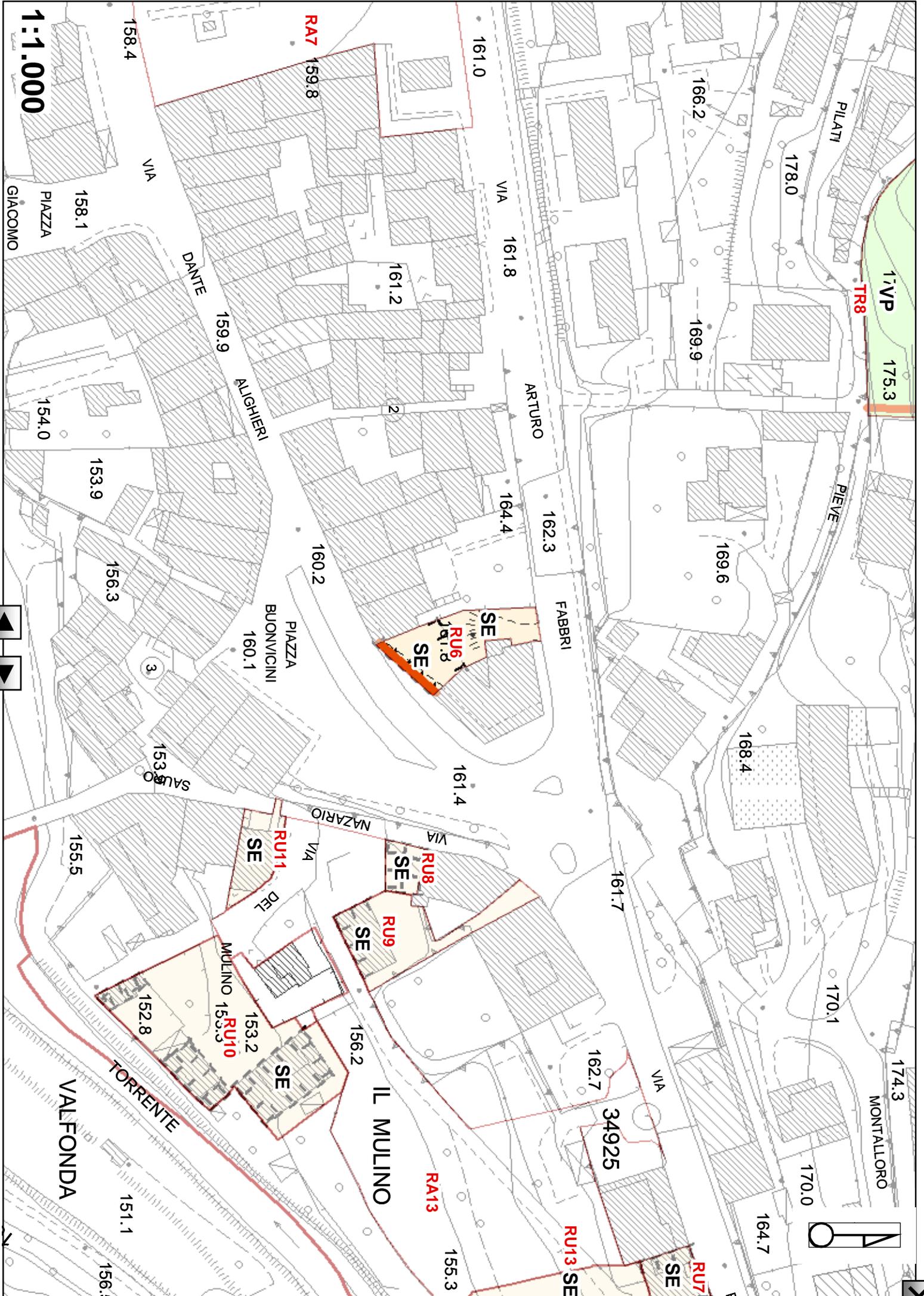
170.1

170.0

164.7

RUT7





1:1.000

PIAZZA GIACOMO

VIA DANTE
VIA ALIGHIERI

PIAZZA BUONVICINI
VIA SAURO

VIA TORRENTE
VIA VALFONDA

VIA FABBRI
VIA ARTURO
VIA NAZARIO

VIA IL MULLINO

VIA PLEVE
VIA MONTALLORO
VIA TORRENTE

RA7

RU6

RU8

RU9

RU10

RU11

RA13

TR8

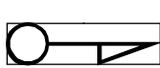
RU13

RU7

1'VP

175.3

34925





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU7 DICOMANO – ex filanda INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'edificio è rappresentato dalla struttura, altamente degradata, di una vecchia filanda dismessa in affaccio su via E. Pinzani e oggi adibita ad autorimessa privata con accesso diretto dalla strada.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 420 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione urbanistica RU 8 come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 in cui è prevista la demolizione e la ricostruzione con recupero del volume.
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <p>Edificio suscettibile di demolizione e ricostruzione: Volume ricostruibile (V) pari 2 volte la superficie coperta fino ad un massimo di mq. 800 di SUL fuori terra oltre mq. 400 posti sotto la quota della strada statale per superfici accessorie escluse dal calcolo della SUL come previsto dall'art. 16 delle NTA.</p> <p style="text-align: center;">Numero di piani = 2 Altezza massima = m 6,50 dal piano stradale</p> <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <p style="text-align: center;">Residenziale</p> <p>Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (SUL) è determinata con perizia</p>
---	--

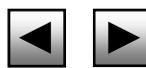
	giurata
--	---------

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza in coerenza con il sistema edilizio storico delle preesistenze lungo la SS.67; e dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>L'intervento comporta la realizzazione massima di sei nuove unità immobiliari di superficie utile abitabile non inferiore a mq 60,00.</p> <p>Realizzazione di un marciapiede di larghezza minima di m 1,20 su via E. Pinzani</p> <p>Il Piano Attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Disciplina il regime giuridico dei suoli; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomuto degli oneri di urbanizzazione dovuti);
---------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – DICOMANO ex Filanda

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU7





Regolamento urbanistico

	<ul style="list-style-type: none"> - stabilisce le eventuali modalità di attuazione degli interventi e/o le modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione. <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU8 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre</p>
--	--

	<p>opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	--

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG2 in FS3 ed in F11. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – DICOMANO ex Filanda

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU7





Regolamento urbanistico

	<p>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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
--	--

MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario conenzionato (art. 12)</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>
-------------------------------	---

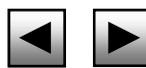
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificio esistente classe 7 si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 e non determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 pertinenze ad essi connesse: Tessuto storico (art. 33)
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o dal Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici di nuova costruzione di classe 7 si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali. - Aree di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto storico (art. 33) - Volumi secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – DICOMANO ex Filanda

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU7





Comune di Dicomano

Regolamento urbanistico

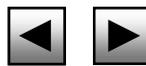
**Utoe
12**

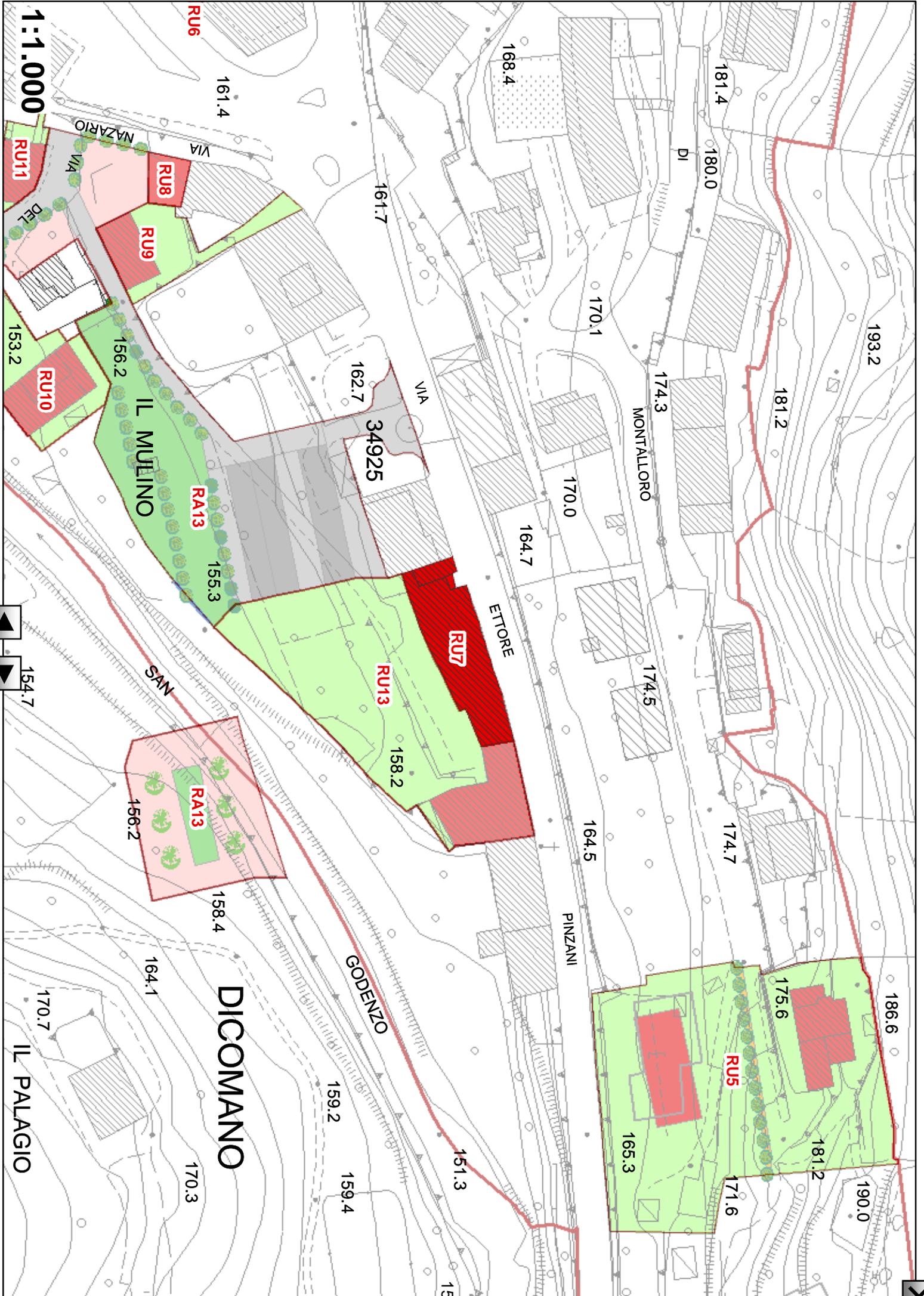
	esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – DICOMANO ex Filanda

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU7





1:1.000

RU6

161.4

RU8

RU9

RU11

RU10

IL MULINO

RA13

RU7

RU13

RA13

RU5

VIA NAZARIO DEL

VIA

VIA

SAN

GODENZO

DICOMANO

IL PALAGIO

ETTORE

MONTALLORO

PINZANI

168.4

181.4

180.0

193.2

181.2

170.1

174.3

170.0

164.7

174.5

174.7

164.5

186.6

175.6

181.2

165.3

171.6

190.0

161.7

162.7

34925

158.2

158.4

164.1

170.7

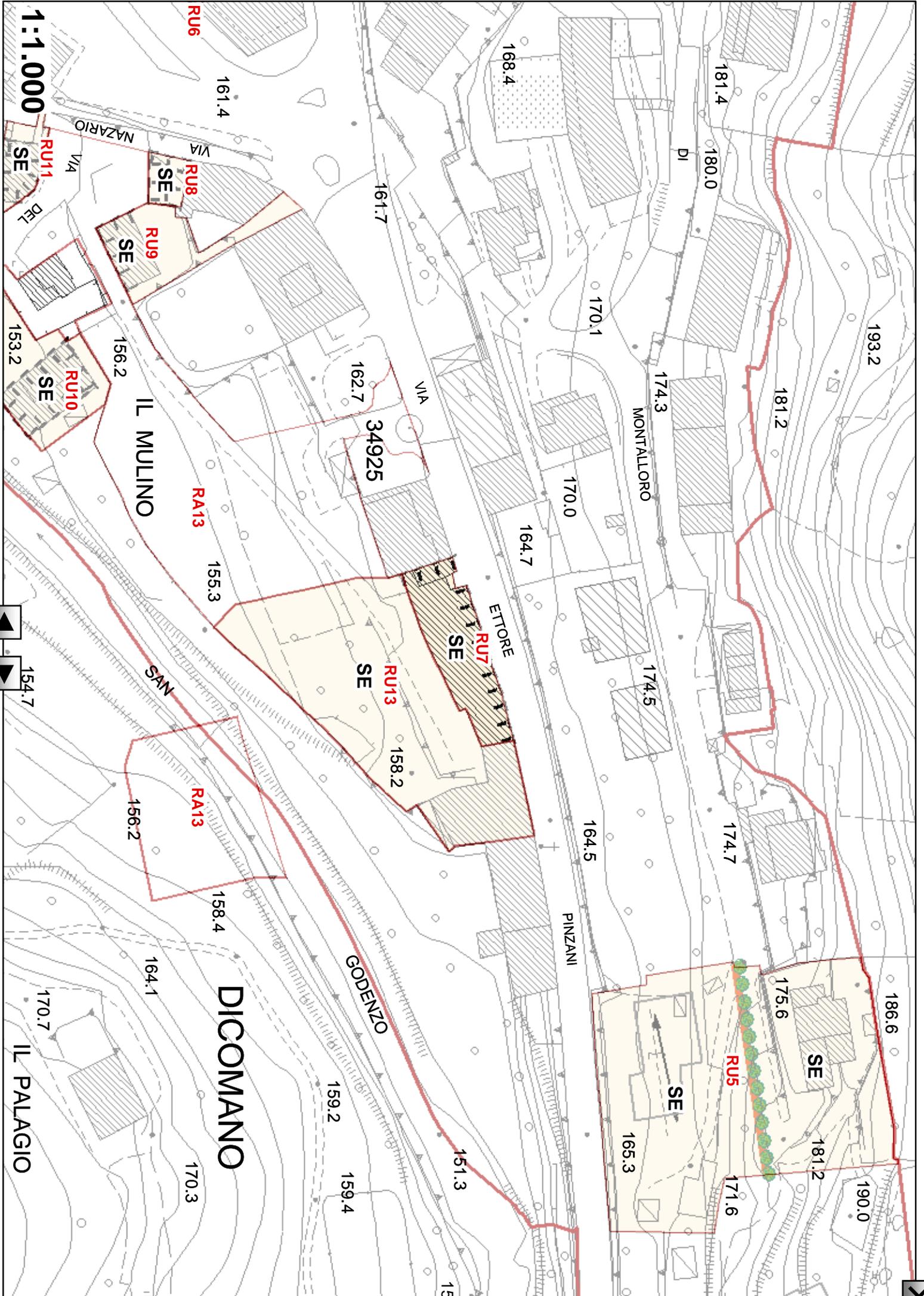
159.2

159.4

151.3

15



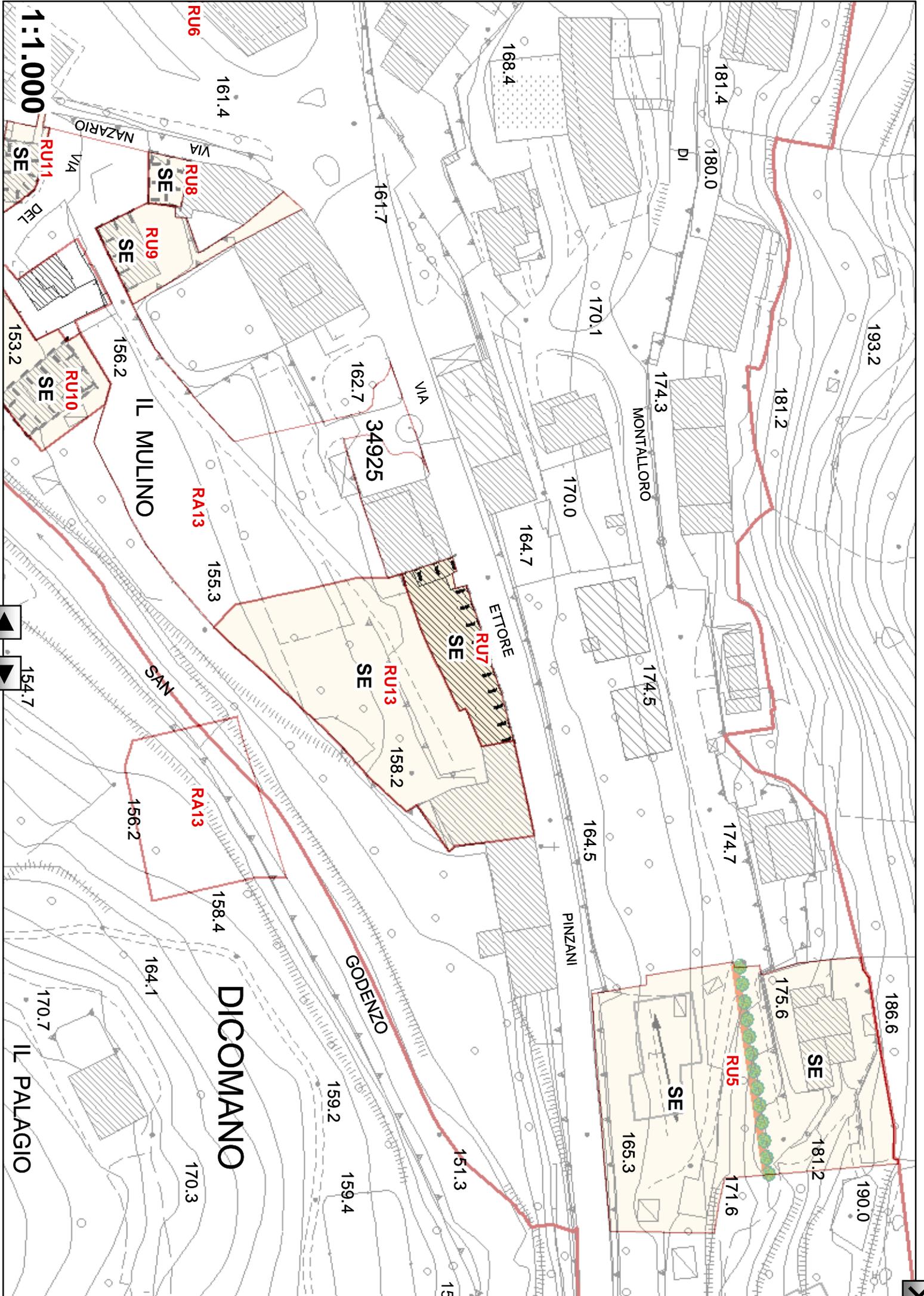


1:1.000

DICOMANO

IL MULINO

IL PALAGIO



1:1.000

DICOMANO

IL MULINO

IL PALAGIO



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU8	
DICOMANO – Ricostruzione di edificio diruto	
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'area oggetto d' intervento è ubicata in via Nazario Sauro, sul lato prospiciente via del Molino, in aderenza al fabbricato denominato "la fattoria" delimitata da muri in pietra, resti del fabbricato distrutto per eventi bellici. Obiettivo del presente intervento è la ricostruzione, dell'edificio in coerenza con l'esistente corpo di fabbrica della Fattoria.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 100 mq circa

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superfici Utile Lorda massima di nuova edificazione = fino ad un massimo di mq. 300 di SUL - Numero dei piani = 3 - Altezza massima = si dovrà tenere conto dell'allineamento con gli edifici esistenti altezza e gronde e falde dei tetti - Edificio va in aderenza a quello con l'Id UI314 <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Residenziale: con esclusione di abitazioni al PT -Direzionale ed esercizi Commerciali di vicinato al PT
---	---

DISPOSIZIONI

L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata, corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne, che realizzerà un intervento residenziale caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto urbano di riferimento. L'intervento dovrà essere collocato in corretta relazione plano-altimetrica con gli edifici contermini e in aderenza all'edificio id UI314 . Il progetto dovrà ristabilire, complessivamente, il carattere originario dell'edificio di cui era parte integrante prima dei bombardamenti ovvero dovrà ristabilire aperture e impaginazione dei prospetti , allineamenti di gronda, è tipologia delle coperture. Solo a tale scopo l'edificio Ui314 acquisisce la possibilità di eliminare le alterazioni morfotipologiche, segnalate nella scheda del censimento, riguardanti la chiusura di finestre esistenti in affaccio suo via Nazario Sauro e sul prospetto in affaccio su via del Molino, nonché quelle riguardanti la copertura.

Al piano terra non sono ammesse abitazioni come indicato nell'art 32 tessuto storico di pregio

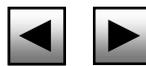
La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi:

- Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;
- Disciplina il regime giuridico dei suoli;
- Individua le opere obbligatorie di carattere

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ricostruzione di edificio diruto

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU8





Regolamento urbanistico

	<p>pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scemuto degli oneri di urbanizzazione dovuti);</p> <ul style="list-style-type: none"> - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere all' Amministrazione Comunale; - l'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile netta inferiore a mq 60,00. <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p> <p>Il nuovo edificio dovrà essere collocato in corretta relazione plano-altimetrica con l'edificio residenziale contermina della "fattoria"; in particolare dovranno riallinearsi gli elementi orizzontali (piano dei solai, coperture gronde, marcapiani ecc...) e gli elementi di finitura quali intonaci, infissi esterni, manto di copertura ecc... Al piano terra non sono ammesse abitazioni ma esclusivamente autorimesse e/o vani accessori per le abitazioni.</p>
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	<p>Nell'area RU8 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU. invariante</p>
--	--

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato

- in luogo delle opere di urbanizzazione primaria:

- alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU ,

- alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)

- alla contestuale cessione e/o acquisizione delle seguenti aree

- cessione di un'area di superficie non inferiore a 220 mq per la realizzazione in quota parte di RA 13

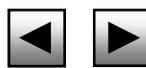
In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.

E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di

AREA DI RQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ricostruzione di edificio diruto

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU8





Regolamento urbanistico

	costruire
--	-----------

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'immobile ricade in FG2 in FS3 ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad</p>
--------------------------------------	--

	interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

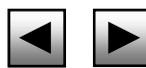
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12) Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale
-------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo o Progetto Unitario e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti" (art. 44). Non sono consentiti
---	--

AREA DI RQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Ricostruzione di edificio diruto

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU8

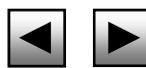


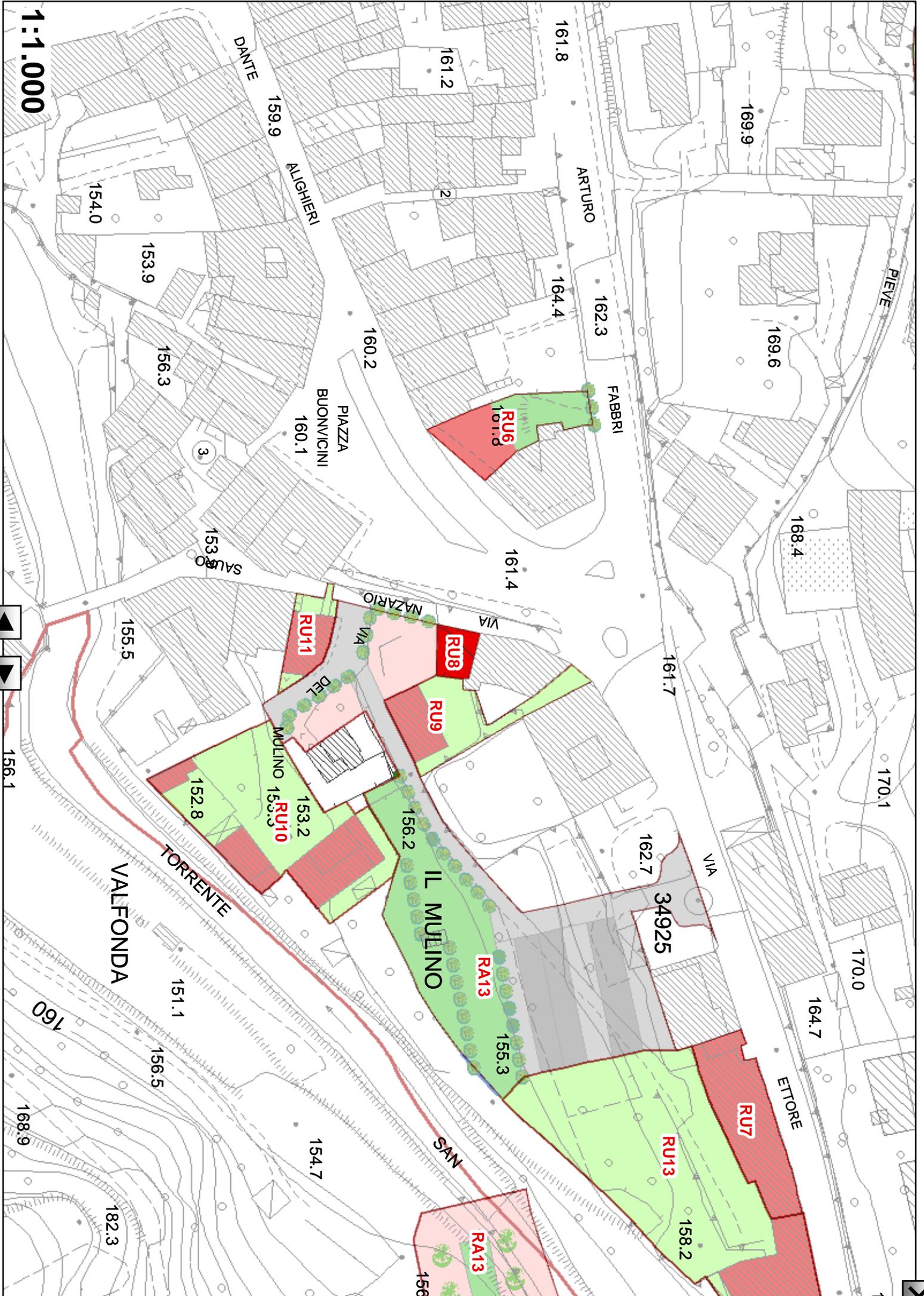


Regolamento urbanistico

	interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.
--	---

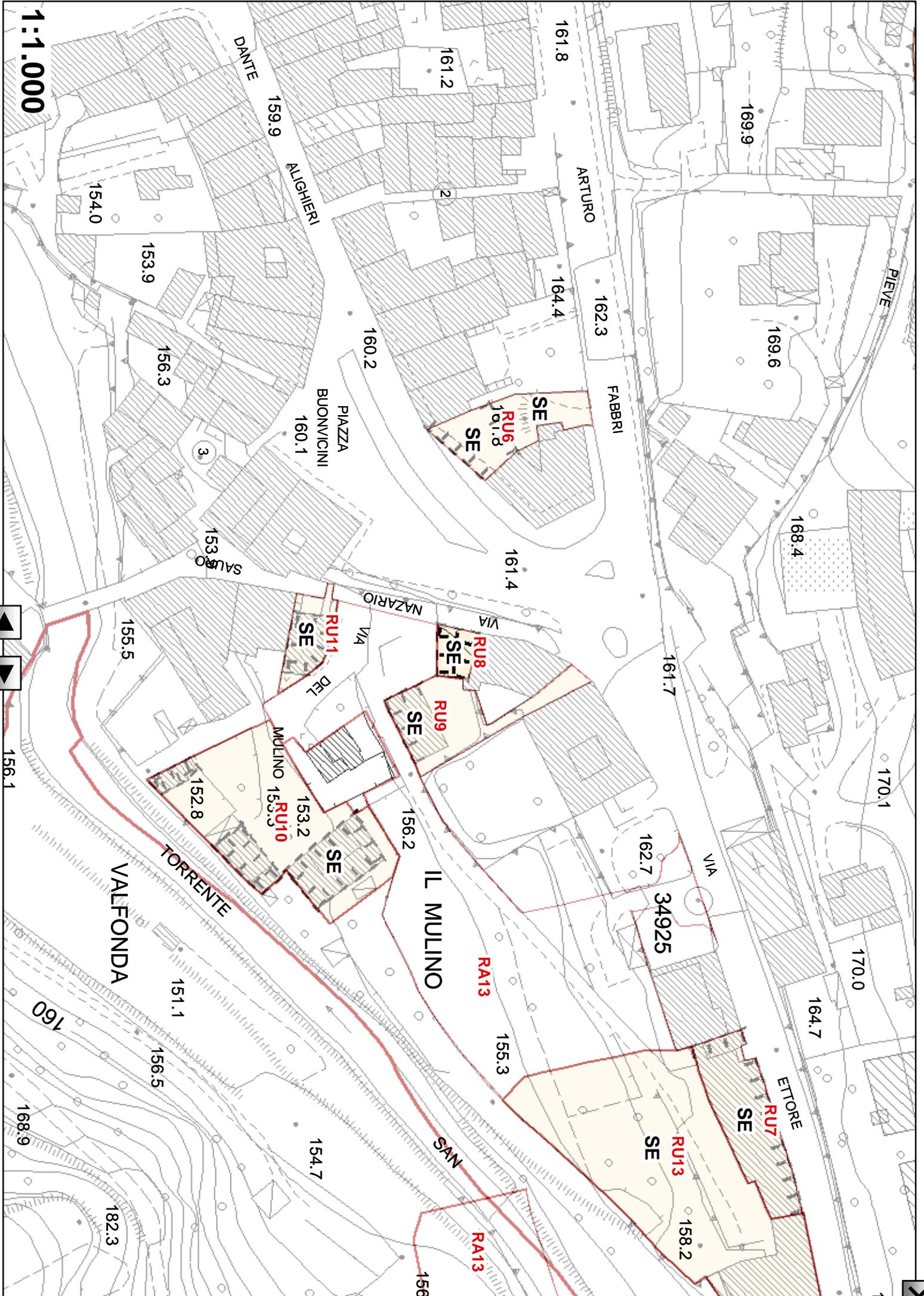
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nuovo edificio: classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino aumento di Superficie Utile Lorda, aumenti di Volume ed Addizioni Funzionali.- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto storico di pregio" (art. 32)
--	---





1:1.000





1:1.000



156.1

156.1

160

168.9

182.3

155.5

153.0

152.8

151.1

156.5

154.7

156

156.2

158.2

154.0

153.9

156.3

153.0

159.9

160.1

160.2

161.2

161.4

161.4

161.8

164.4

162.3

169.9

169.6

168.4

170.1

170.0

164.7

161.7

162.7

34925

155.3

156.2

151.1

154.7

156

158.2

VALFONDA

TORRENTE

IL MULINO

SAN

ETTORE

PIEVE

DANTE

ALGHERI

PIAZZA
BUONVICINI

ARTURO

FABBRIO

NAZARIO

VIA

DEL

MULINO

VIA

ETTORE

SE

SE

SE

SE

SE

SE

SE

SE

SE

RU11

RU8

RU9

RU10

RA13

RA13

RU7

RU13

RU6

101.8

1



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU9 DICOMANO – Capannone artigianale INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'immobile oggetto d'intervento è rappresentato da un edificio, con destinazione d'uso artigianale, ubicato in via del Molino. Obiettivo del presente intervento consiste nel recupero residenziale della struttura attualmente adibita ad attività artigianale incompatibile con le destinazioni d'uso ammissibili per l'area.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 405 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 6 di cui è prevista la sopraelevazione o la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime .
--	--

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: Sopraelevazione dell'edificio esistente con la realizzazione di Superficie Utile Lorda massima complessiva pari a 280 mq Numero di piani = 2 Altezza massima = 6,50 ml rispetto al piano stradale L'edificio è suscettibile di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime: Destinazioni d'uso consentite: Residenziale
---	--

	Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (SUL) è determinata con perizia giurata
--	---

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza.</p> <p>Il Piano Attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Disciplina il regime giuridico dei suoli; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomuto degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione. - L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a mq 60,00
---------------------	---





Regolamento urbanistico

	Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU10 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - alla contestuale cessione e/o acquisizione delle seguenti aree <ul style="list-style-type: none"> - cessione di un'area di superficie non inferiore a 65 mq per la realizzazione in quota parte di RA 13 <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può</p>
--	--

	<p>richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire</p>
--	---

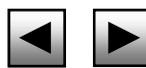
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'immobile ricade in FG2 in FS3 ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – DICOMANO Capannone artigianale

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU9





Regolamento urbanistico

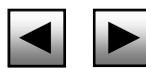
	<p>sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
--	--

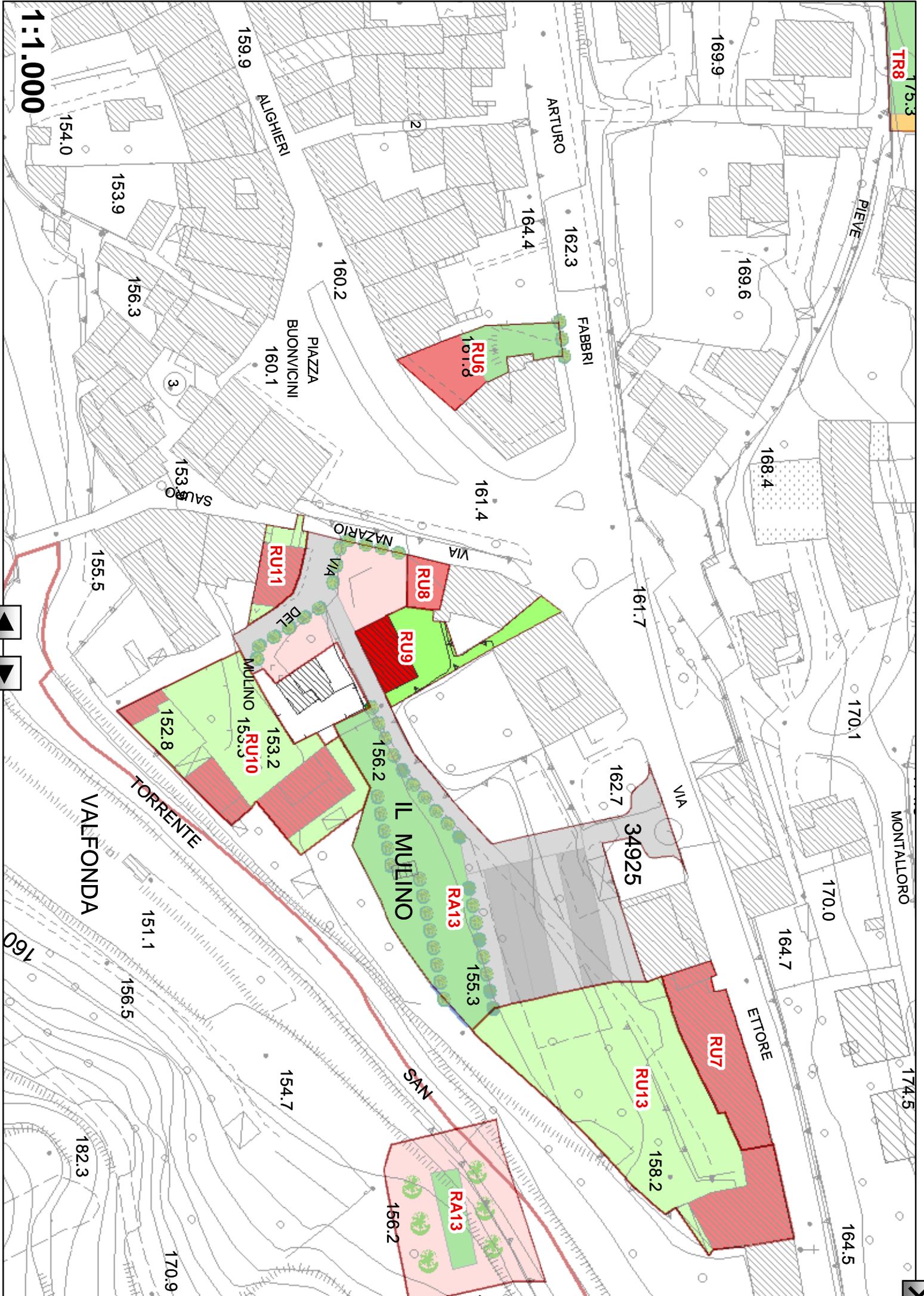
MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario Convenzionato (art. 12)</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>
-------------------------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo o Progetto Unitario e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificio esistente di classe 6: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 e non determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 6 e pertinenze ad essi connesse: Tessuto storico (art. 33).
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati o di nuova costruzione di classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali. - Volumi secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 - Aree di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto storico (art. 33).
--	---







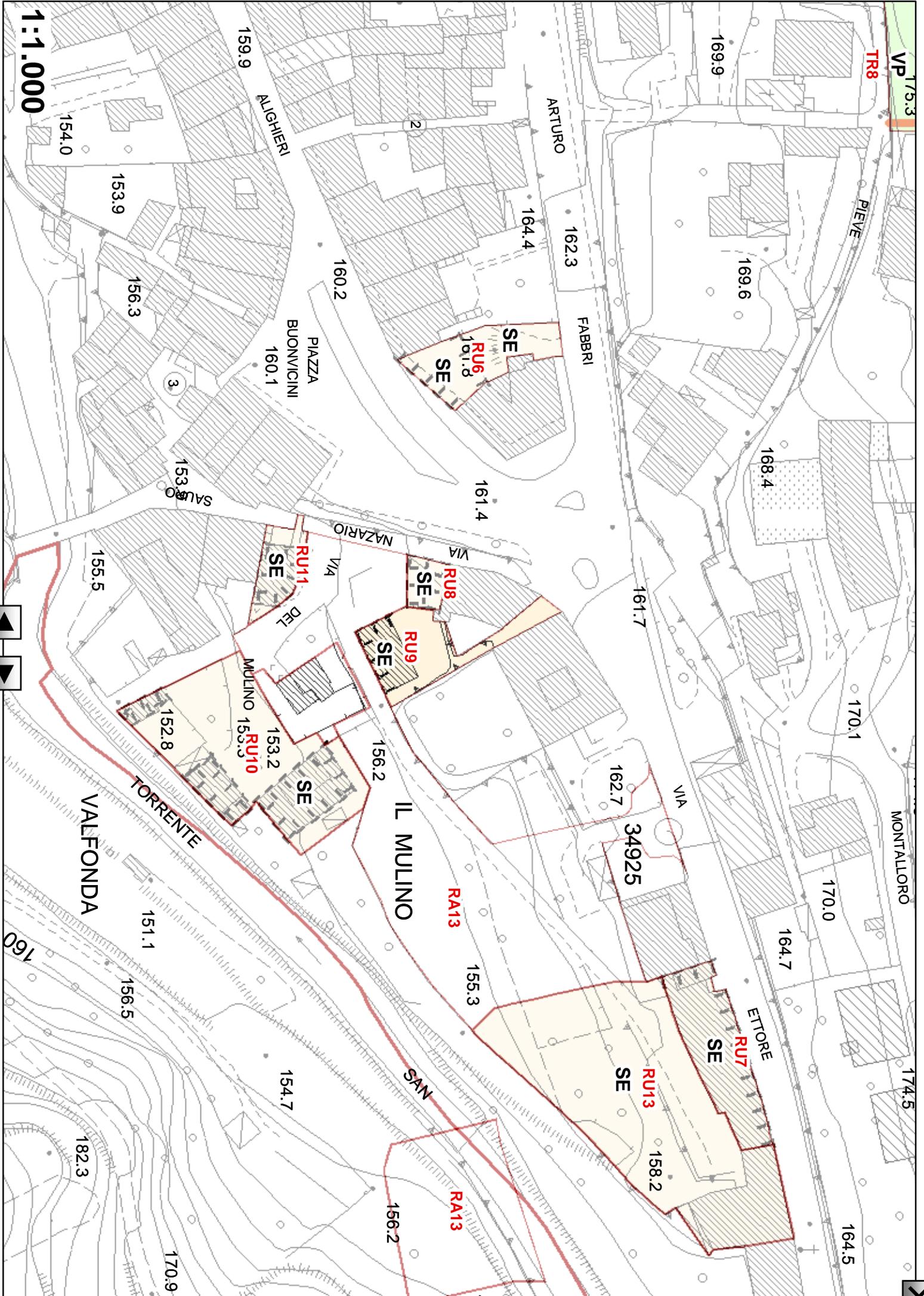
1:1.000

TR8

MONTALLORO

174.5





1:1.000

VP 175.3

TR8

PIEVE

169.9

169.6

168.4

ARTURO

162.3

FABBRI

159.9

ALGHERI

2

164.4

160.2

PIAZZA
BUONVICINI
160.1

SE
RU6
161.8
SE

153.9

156.3

3

SAURO

155.5

NAZARIO

VIA

SE
RU11

SE
RU8

SE
RU9

DEL

SE

MULINO

RU10

152.8

153.2

SE

SE

IL MULINO

RA13

162.7

34925

VIA

170.1

170.0

MONTALLORO

164.7

ETTORE

SE
RU7

SE
RU13

158.2

174.5

170.0

164.5

SAN

RA13

156.2

154.7

156.5

151.1

TORRENTE
VALFONDA

182.3

170.9





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU10 DICOMANO – Complesso del molino INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'edificio del "molino" originariamente si componeva di una struttura compatta con tetto a padiglione disposta su due piani, molto compromessa dagli eventi bellici dell'ultima guerra. Oggi la conformazione del corpo di fabbrica si compone della struttura del "vecchio mulino" al piano terra e dal "molino a cilindri", sviluppato su più livelli interamente realizzato nella prima metà degli anni '50 del secolo scorso. Nell'area di riqualificazione urbanistica sono presenti anche due distinti corpi di fabbrica a servizio dell'attività molitoria costruiti contemporaneamente al mulino a cilindri. Obiettivo del presente intervento è la riqualificazione dell'area del complesso del molino.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 1180 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, sono presenti un edificio di Classe 6 per il quale è prevista la sopraelevazione (U0326), un edificio di Classe 6 (U0327), e un Volume Secondario di Classe 10 per i quali sono previsti interventi fino al restauro senza cambiamento di destinazione ad'uso residenziale.
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento, Ampliamento dell'edificio di classe 6 (U0326) tramite sopraelevazione per una SUL totale complessiva,
---	---

<p>esistente e di nuova realizzazione, fino ad un massimo di 550 mq</p> <p>Altezza massima per il corpo di fabbrica del molino a cilindri</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numero di piani = 3 - Altezza massima = 9,50 ml rispetto al piano stradale <p>per il corpo di fabbrica del molino vecchio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6,50 ml rispetto al piano stradale - Per il corpo di fabbrica "loggia con le bifore" altezza esistente <p>L'intervento dovrà prevedere il restauro della loggia con le bifore e la conservazione delle parti storiche dell'edificio poste al piano terra comprese le strutture molitorie</p> <p>Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, la superficie utile lorda (SUL) è determinata con perizia giurata</p> <p>La realizzazione di tali interventi è subordinata alla realizzazione della riqualificazione delle aree di pertinenza.</p> <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale - Esercizi commerciali di vicinato (eventuali) nella misura massima del 20% della Sul complessiva realizzabili negli spazi localizzati al piano terra dell'edificio oggetto di intervento e anche degli altri edifici di classe 6 .

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Complesso del Mulino

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU10





Regolamento urbanistico

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'edificio di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza.</p> <p>Il Piano Attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>I diritti edificatori relativi alle volumetrie costruibili, sono attribuiti integralmente ai soggetti avente titolo sull'edificio U0326. Tali soggetti, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria, dovranno ripartirsi gli oneri relativi alle opere di riqualificazione dell'area di pertinenza.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Disciplina il regime giuridico dei suoli; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di

	<p>acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a mq 60,00 - Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	---

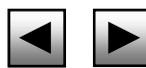
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU11 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica,
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Complesso del Mulino

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU10





Regolamento urbanistico

	<p>impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...)</p> <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	---

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'immobile ricade in FG2 in FS3 e in FI3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di
--------------------------------------	--

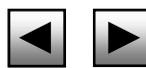
	<p>rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico. Le aree ricadenti in FI3 dovranno essere destinate a verde o dovranno essere realizzate opportune opere idrauliche per l'eliminazione del rischio idraulico.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Complesso del Mulino

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU10





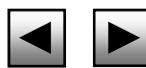
Regolamento urbanistico

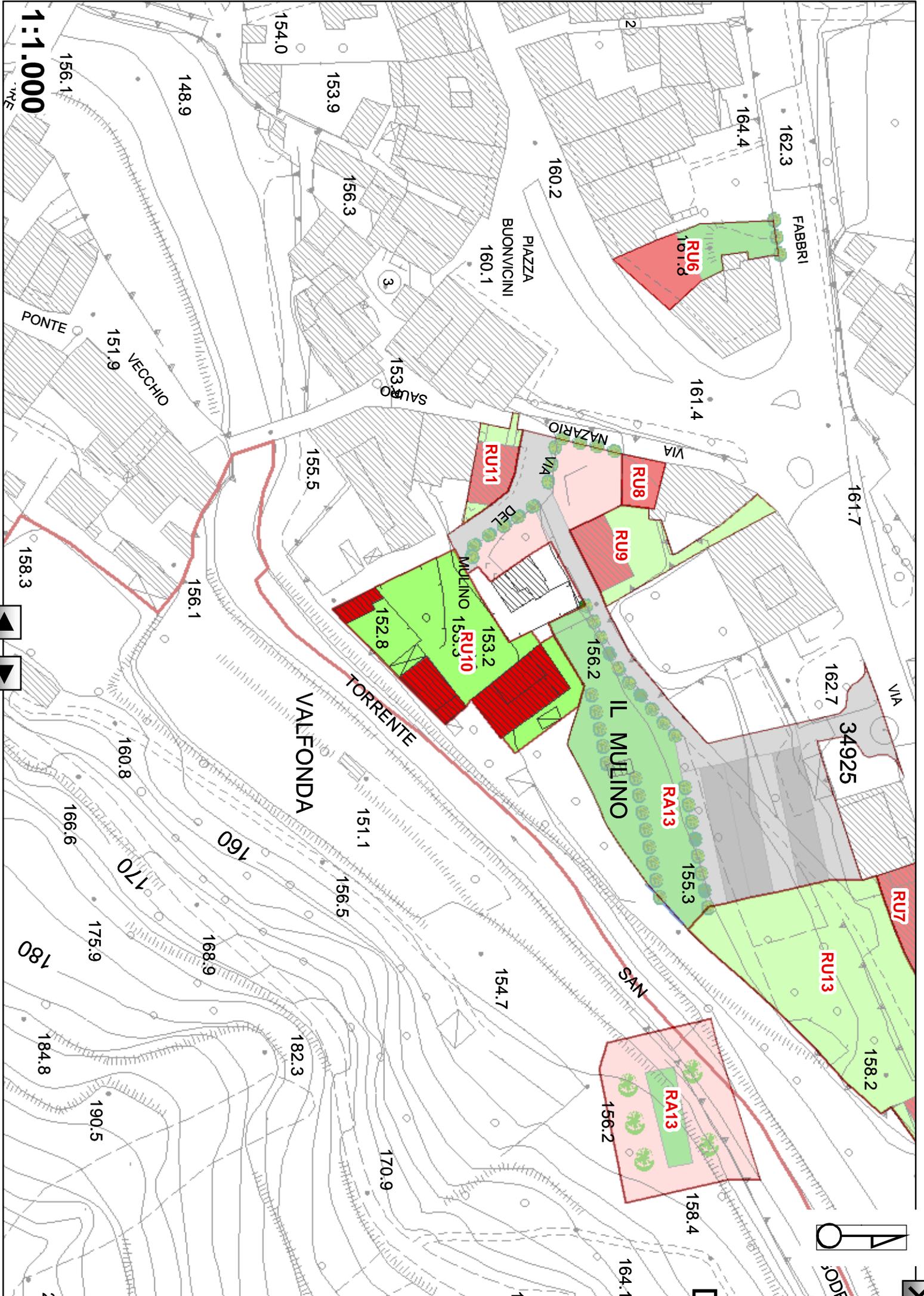
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12) Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale
-------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo o Progetto Unitario e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edificio esistente classe 6: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 purché non determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 6, del Volume secondario di classe 10 e pertinenze ad essi connesse: Tessuto storico (art. 33)
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati ed esistenti di classe 6: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi
--	---

	di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali, e a condizioni che venga conservata la parte storica del piano terra dell'edificio ristrutturato <ul style="list-style-type: none"> - Volume Secondario di classe 10: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali). - Aree di sedime degli edifici di classe 6, del Volume secondario di classe 10 e relative aree pertinenziali: Tessuto storico (art. 33)
--	--



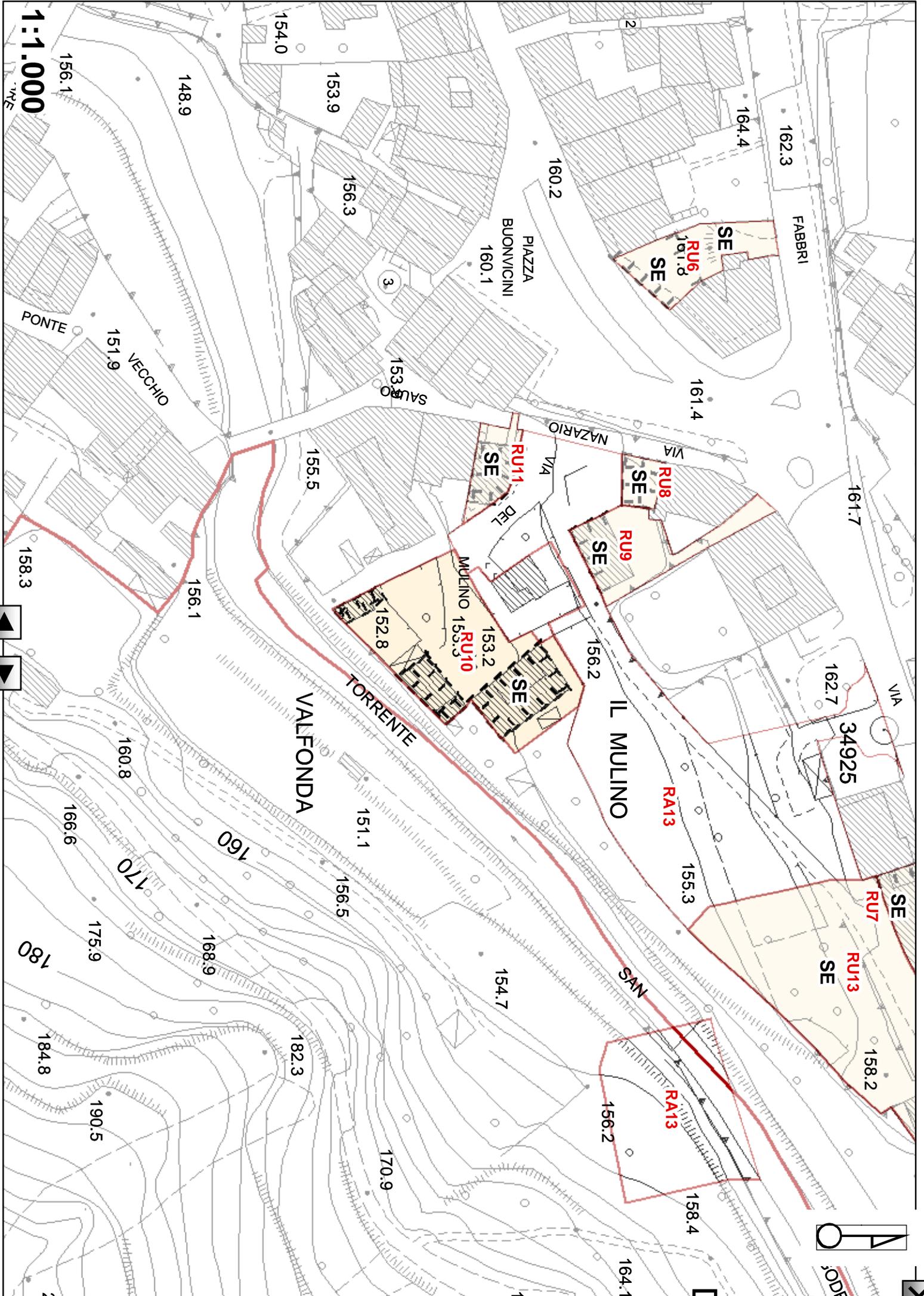


1:1,000

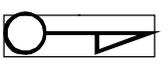


FODER





1:1,000



0 100 M





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU11 DICOMANO – condominio di via N. Sauro INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto in affaccio su via del Molino occupato totalmente da edificio residenziale di sette piani, con funzioni commerciale al piano secondo con accesso diretto da Piazza Buonamici. L'intervento persegue la riqualificazione architettonica e funzionale dell'edificio, e la riqualificazione di piazza Buonamici con l'eliminazione della passerella pedonale.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 180 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 7 in tessuto storico su cui sono previsti interventi di riqualificazione
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = 120 mq
---	---

DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza. L'intervento di riqualificazione del prospetto
---------------------	--

	<p>fronteggiante piazza F. Buonamici dovrà prevedere l'eliminazione delle logge presenti, ovvero la loro chiusura. Per tale sostanziale modifica dell'edificio il presente piano di recupero prevede un incremento di SUL di mq 120 da suddividere in relazione alla dimensione delle logge esistenti</p> <p>L'eventuale cambio di destinazione d'uso per un riutilizzo residenziale dell'unità immobiliare posta alla quota di piazza F. Buonamici, ora commerciale, dovrà essere subordinato ai seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione del passaggio pedonale aereo esistente - inserimento di ascensore tramite intervento di riqualificazione del prospetto che si affaccia su piazza F. Buonamici <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Disciplina il regime giuridico dei suoli; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione. - Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in
--	---

Piano di recupero previgente – DICOMANO Condominio di Via Nazzario Sauro

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali

RU11





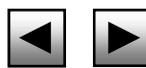
Regolamento urbanistico

	materia di edilizia sostenibile.
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU12 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <p>- in luogo delle opere di urbanizzazione primaria:</p> <p>- alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU ,</p> <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p>
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

L'immobile ricade in FG2 in **FS3** ed in FI2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in **FS3**, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.

Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.





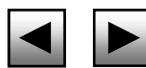
Regolamento urbanistico

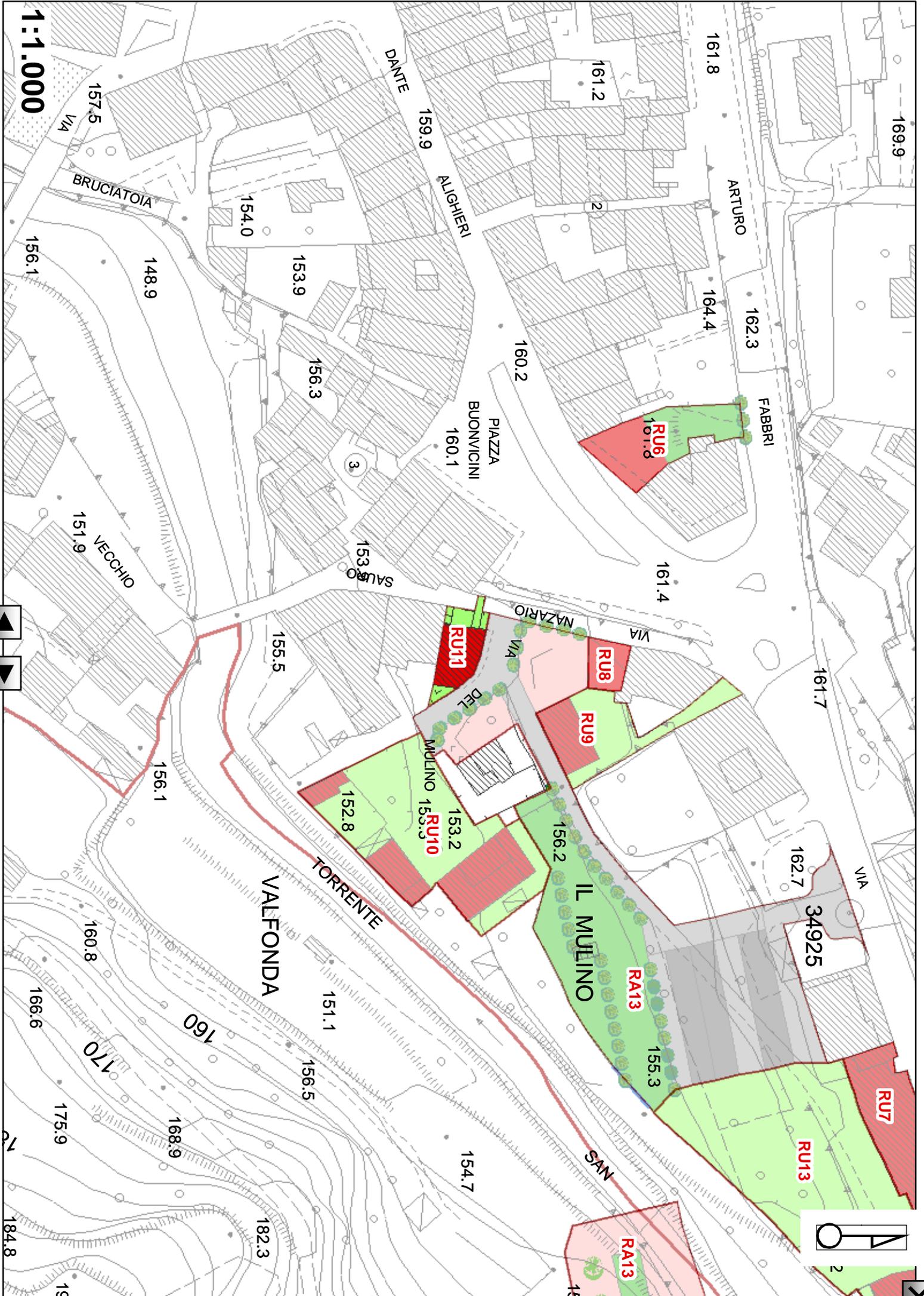
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale eventualmente necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
--	---

MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12) Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.
-------------------------------	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo o Progetto Unitario e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edificio esistente classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 e determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime dell' edificio esistente di classe 7 e pertinenze ad esso connesse: tessuto storico di pregio (art. 32)
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati di classe 7: art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali. - Aree di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: Tessuto storico di pregio (art. 32) - Volumi secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).
--	--

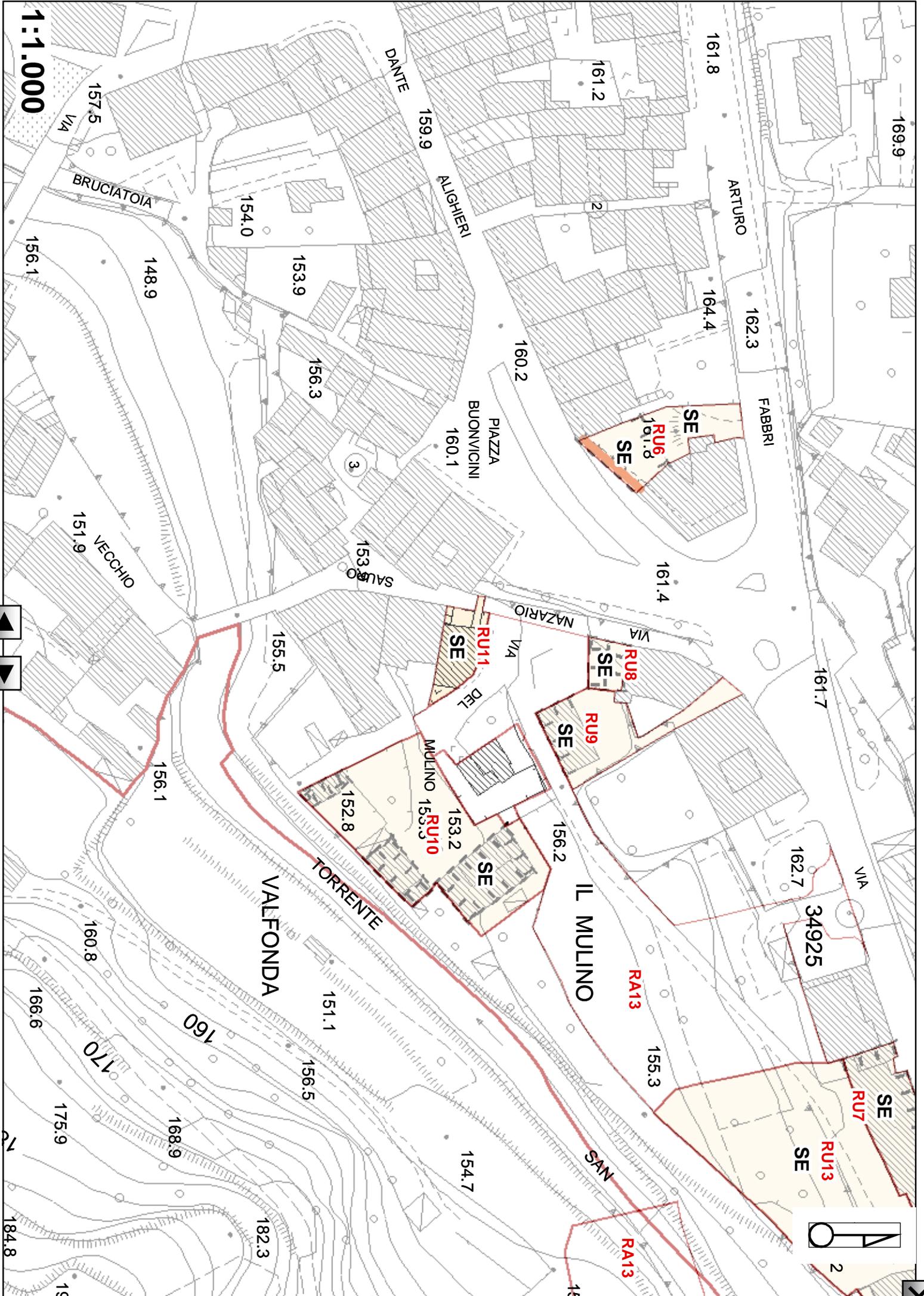




1:1.000



1:1.000



2





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU13 DICOMANO – Ex frantoio oleario INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	L'edificio è posto su via Pinzani con accesso dalla stessa via e da via del Molino, interposto tra l'ex Filanda e l'ex calzaturificio. Originariamente al secondo piano seminterrato era ubicato il frantoio oleario di cui si conserva l'antica struttura rimasta indenne dai bombardamenti. Obiettivo del presente intervento è la riqualificazione dell'edificio esistente con il recupero degli elementi costruttivi del vecchio frantoio
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 1994 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, sono presenti due edifici di Classe 6 di cui è prevista la sopraelevazione della parte dell'edificio adibita a magazzino che si affaccia su via Pinzani .
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Sopraelevazione della parte dell'edificio adibita a magazzino che si affaccia su via Pinzani per una nuova SUL pari a mq 180 . Numero di piani = 2 Altezza massima = m 6,50 dal piano stradale. Destinazioni d'uso consentite:
---	---

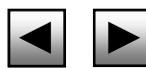
	- Residenziale L'intervento dovrà prevedere il restauro delle parti storiche dell'edificio che non sono state oggetto di ricostruzione nel dopoguerra,
--	---

DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'edificio di riqualificazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico e delle sistemazioni ambientali l'edificio e le sue aree di pertinenza. Il Piano Attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"> - Garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - Disciplina il regime giuridico dei suoli; - Individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere alla pubblica amministrazione. - Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti
---------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO ex frantoio oleario

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU13





Regolamento urbanistico

	tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU11 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - alla contestuale cessione e/o acquisizione delle seguenti aree <ul style="list-style-type: none"> - cessione di un'area di superficie non inferiore a 670 mq per la realizzazione in quota parte di RA 13 <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può</p>
--	---

	<p>richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.</p>
--	--

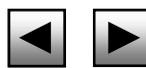
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area ricade in FG2, in FS3 e in FI2. L'area a verde ricade in FI1, FG1 e FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della valle, per quanto
--------------------------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO ex frantoio oleario

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RU13





Regolamento urbanistico

	<p>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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo o Progetto Unitario e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificio esistente classe 6: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 purché non determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 6, del Volume secondario di classe 9 e pertinenze ad essi connesse: Tessuto storico (art. 33)
---	--

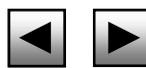
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12)</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale</p>

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici ristrutturati ed esistenti di classe 6: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali, e a condizioni che venga conservata la parte storica dell'ex frantoio - Volume Secondario di classe 9: si applicano
--	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO ex frantoio oleario

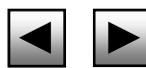
Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

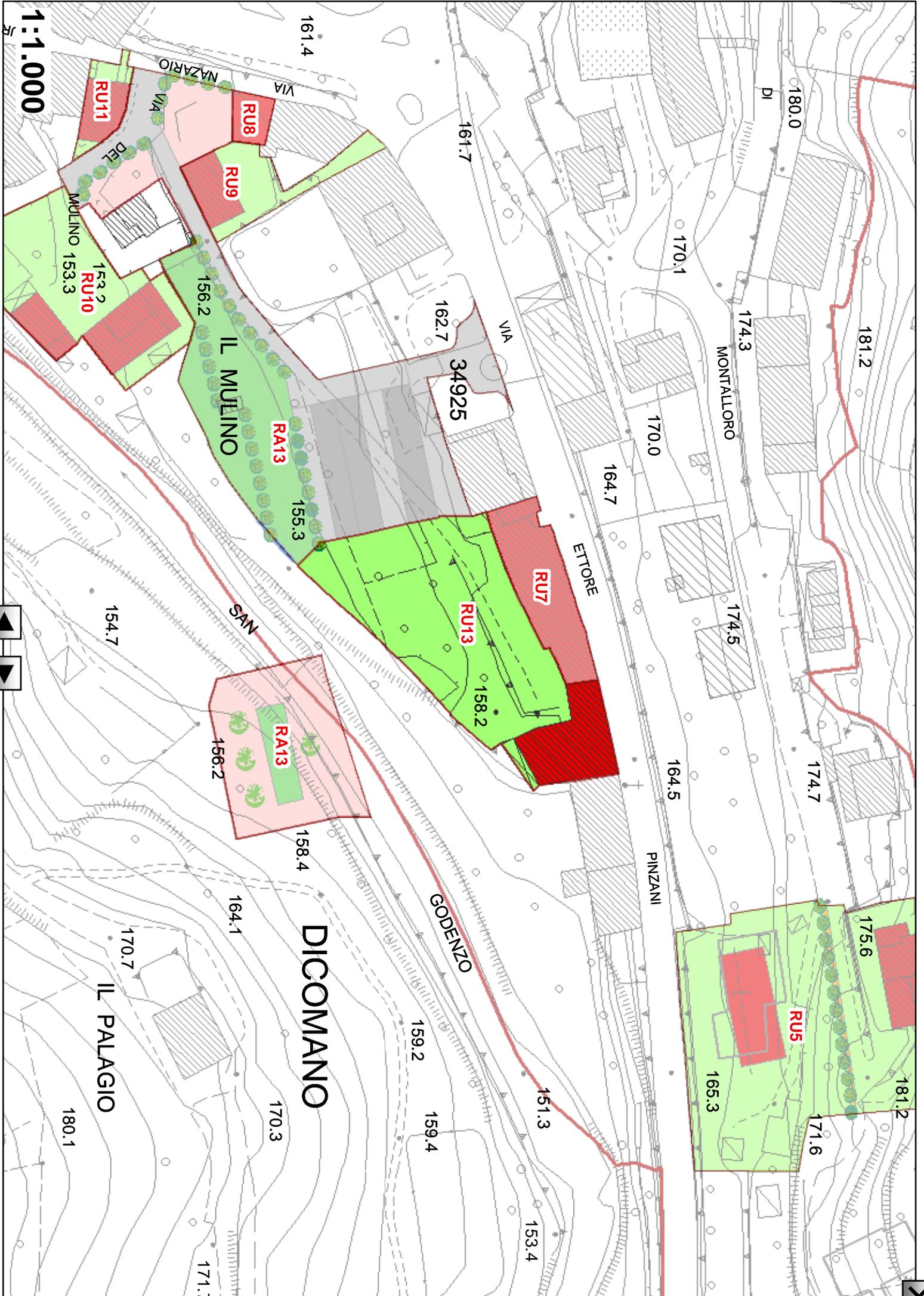
RU13

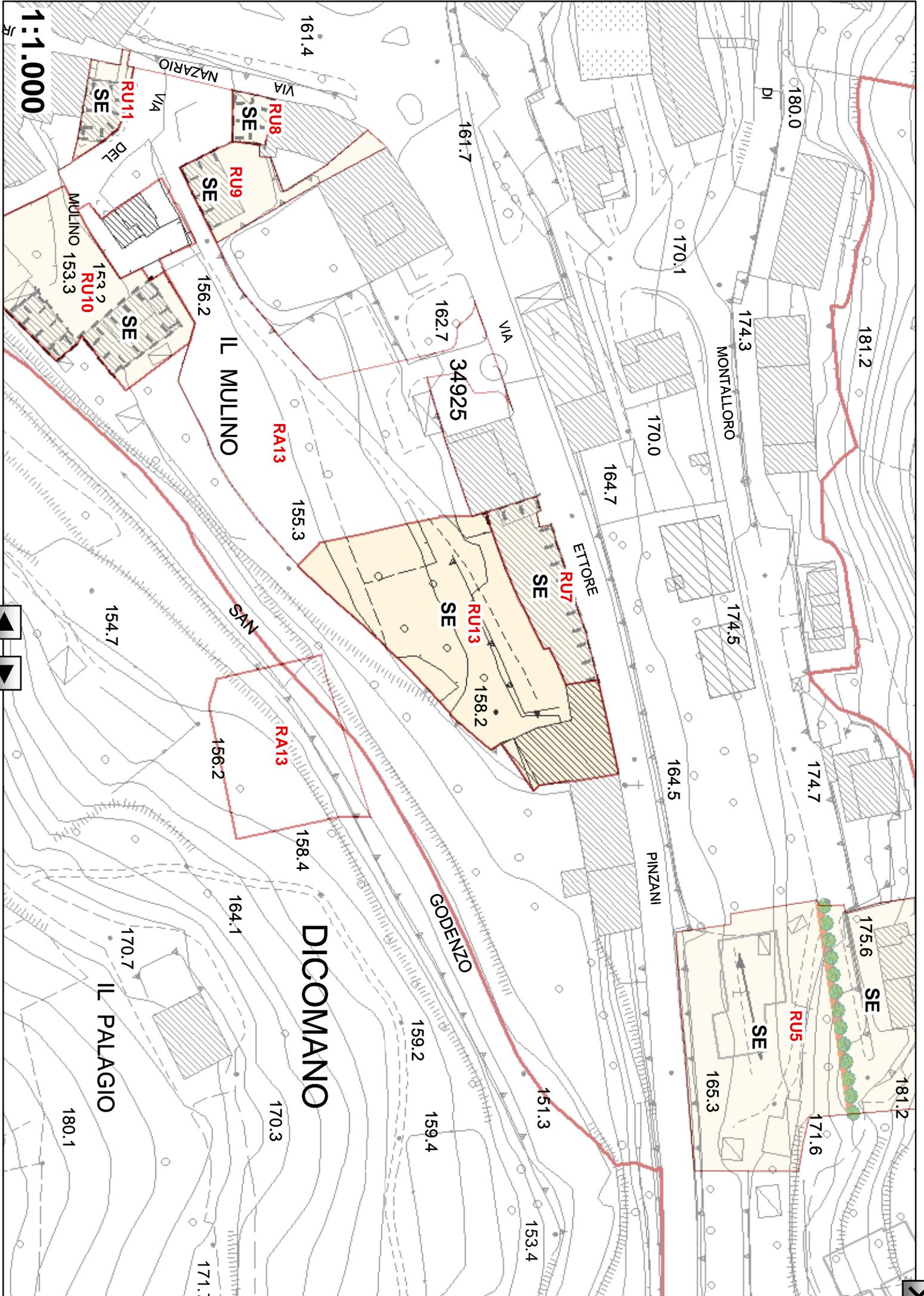




	<p>le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali).</p> <ul style="list-style-type: none">- Aree di sedime degli edifici di classe 6, del Volume secondario di classe 9 e relative aree pertinenziali: Tessuto storico (art. 33)
--	--







1:1.000





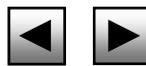
AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RU12	
DICOMANO, Piandrat Ex Panificio	
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI COMPLEMENTARI	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Lotto collocato all'accesso meridionale del capoluogo alla base del nucleo di Piandrat, e occupato interamente dagli immobili dell'ex panificio, è inserito in un contesto prevalentemente residenziale di edifici e complessi edilizi recenti dalla diversa consistenza urbanistica e in diverso stato di conservazione. L'intervento persegue la riqualificazione dell'area con la realizzazione di un edificio produttivo misto.
SUPERFICIE FONDIARIA	Sf = 4037 mq circa

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione urbanistica RU13, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso edificio di Classe 7 di cui è prevista la demolizione e la ricostruzione.
--	---

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Dimensionamento dell'intervento: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici suscettibili di demolizione: volume (V) ricostruibile, pari al Volume virtuale (VV) legittimo esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, incrementato del 30%, fino ad un massimo di 2600mq - Numero di piani = 2 - H.massima = 7.50 ml Destinazioni d'uso consentite: <ul style="list-style-type: none"> - Residenze/laboratorio nella percentuale di
---	--

	35% e 65% della Sul totale <ul style="list-style-type: none"> - Attività terziarie e direzionali; laboratori con ricerca e relativi uffici, commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita; pubblici esercizi; attività artigianali di servizio di funzione alla residenza; attività pubbliche o di interesse pubblico; Ove non direttamente desumibili dai titoli abilitativi, il Volume Virtuale (Vv) è determinato mediante perizia giurata.
--	---

DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di Riqualificazione è definito da Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata corredato da specifici studi di inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne. Il nuovo intervento residenziale-artigianale costituisce un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica con l'edificio esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto urbano di riferimento. La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Progetto Unitario, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi: disciplina il regime giuridico dei suoli; <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree esterne da cedere all'Amministrazione
---------------------	---





Regolamento urbanistico

	Comunale. Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RU13 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato, e subordinato alla contestuale realizzazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU, è subordinato - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - apertura del tratto di fosso almeno per la parte ricadente nel comparto edificatorio
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma - parcheggio pubblico comprensivo di strada di collegamento con l'insediamento residenziale nell'area di riqualificazione ambientale RA16. <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento.</p>
--	---

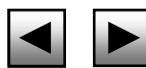
DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art.17.
---	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG2, in FS3 ed in FI3 . L'area a verde ricade in FI1, FG1 e FS1. La scelta della FI3 deriva dalla necessità di sottolineare la necessità di una prescrizione legata alla presenza di un tratto di fosso oggi tombato. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DICOMANO Piandratsi Ex Panificio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

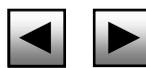
RU12





	<p>e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p> <p>Al momento della sostituzione dell'edificio si dovrà provvedere alla sistemazione del corso d'acqua adiacente riaprendo la parte tombata previo progetto di sistemazione da eseguire a mezzo di relazione</p>
--	---

	idrologico idraulica.
VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	– Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - Edifici esistenti classe 7: si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) purché non eccedano la ristrutturazione edilizia C1 né determinino incremento del numero delle unità immobiliari e/o modifica della destinazione d'uso. - Area di sedime degli edifici esistenti di classe 7 e pertinenze ad essi connesse: "Tessuto prevalentemente produttivo" (art. 36).





DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none">- Edificio (o complesso edilizio) ristrutturato o di nuova costruzione di Classe 7: art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali- Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto misto residenziale e produttivo" (art. 35)- Volumi Secondari di classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali)- Verde pubblico attrezzato: "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67).
--	--



1:1.000



146.1

147.8

149.4

152.4

149.6

152.0

157.2

149.7

158.1

FORLIVSE

157.5

160.8

165.2

PANDRATI

168.2

180.6

170.6

187.7

194.5

20

RA16

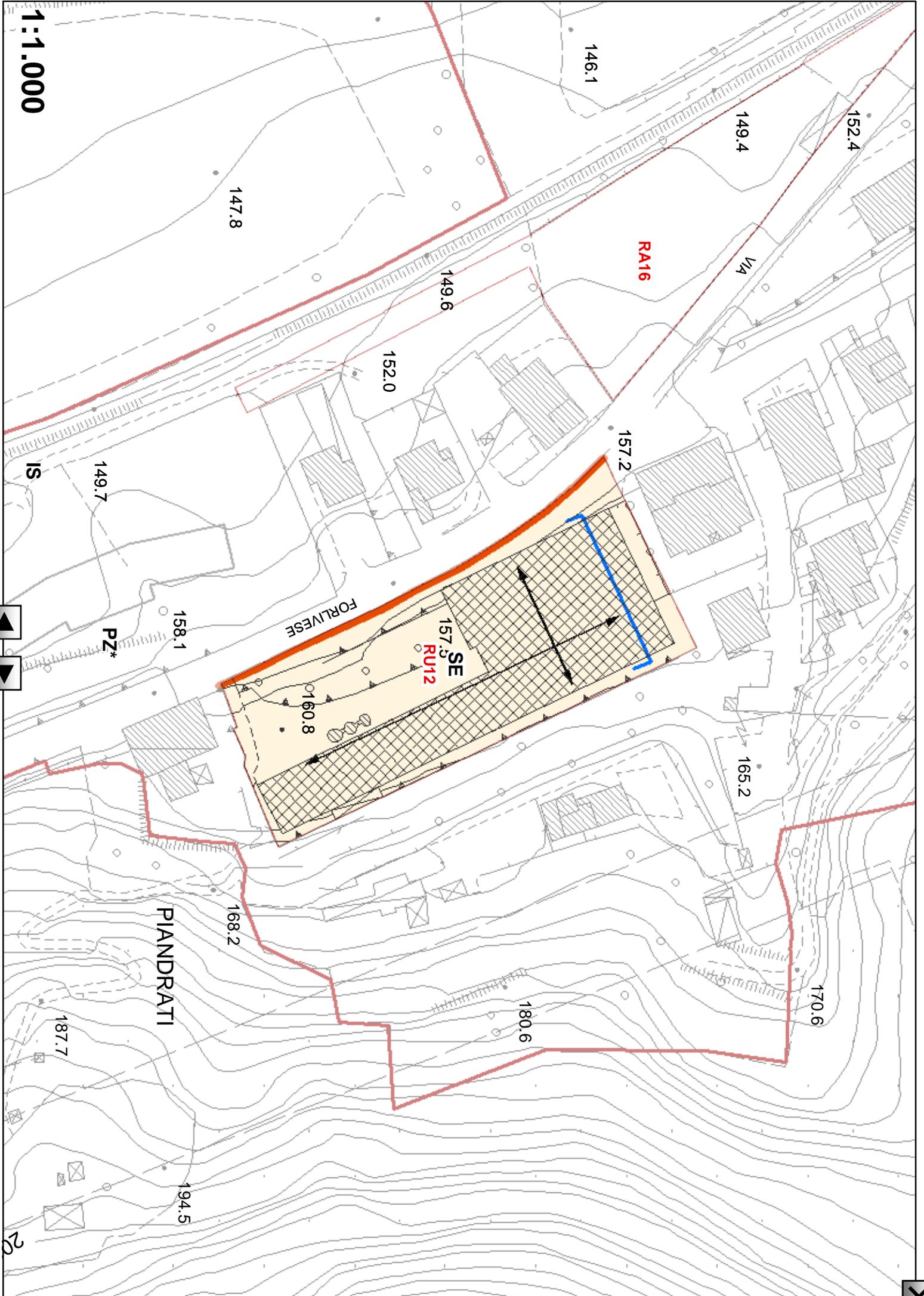
RU12

VIA

PZ*

IS





1:1.000

RA16

SE
RU12

FORLIVSE

PANDRATI

PZ*

20





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA13 DICOMANO Parcheggio centrale del molino	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale della nuova piazza e del parcheggio dell'area del Molino è individuata dalla via del molino e da due aree verdi adiacenti e da uno spazio aperto compreso tra il vecchio molino, gli edifici antistanti via E. Pinzani ed il canale della gora del molino. L'obiettivo consiste nella riqualificazione delle aree sopra descritte per la realizzazione di un parcheggio ed aree verdi attrezzate e/o piazze pubbliche che nel complesso ristabiliscano un luogo di aggregazione e servizi i per l'intera area.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	Sf = 3.300 mq. circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone dei seguenti ambiti funzionali: Parcheggio Area Verde Percorso pedonale Viabilità carrabile pubblica

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio parzialmente interrato il cui piano di calpestio si colloca un mezzo piano sotto il piano di campagna, il soprastante livello destinato a piazza verde dove verranno collocate, , con opportuni accorgimenti, aree a prato e arbusti e alberature d'alto fusto. Il fronte del parcheggio in affaccio sul fiume sarà il più possibile aperto per non creare una barriera solida alle spalle dell'area verde. La realizzazione di un'area a verde pubblico con la messa a dimora di specie arboree e arbustive,
---------------------------------	---

	disposta tra il parcheggio e la gora del mulino in affaccio sul fiume in grado di tutelare e potenziare la zona a vegetazione fluviale oggetto di invariante presente nell'area di riqualificazione ; la realizzazione di una infrastruttura stradale, con alberature disposte in filare, che da via Nazario Sauro conduce al parcheggio e poi ancora a via Ettore Pinza. (per le alberature v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE) la realizzazione di una piazza verde attraversata dalla nuova infrastruttura , posta su via Nazario Sauro la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.
--	--

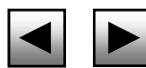
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA13 si affaccia l'invariante: Patrimonio edilizio invariante (art.81) Vegetazione fluviale (art. 39)
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a parcheggio ricadono in FI1, FG2 e FS3 ; le aree destinate a verde pubblico ricadono in FI1, FG1 e FS1; le aree destinate a piazza verde ricadono in FI1, FG1 e FS2; le aree destinate a strada ricadono in FI1 e FI2, FG2, FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA – DICOMANO parcheggio centrale del Mulino

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA13





Regolamento urbanistico

	<p>esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientale necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
--	--

MODALITA DI ATTUAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
--	---

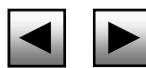
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni :</p> <p>Aree private prevalentemente inedificate dell'insediamento (art. 44)</p> <p>Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA13 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Area verde, piazza verde e parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)</p> <p>Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).</p> <p>Aree per attrezzature stradali e relative fasce di rispetto (art. 68)</p>
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA – DICOMANO parcheggio centrale del Mulino

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA13



1:1.000



LIVELLO SUPERIORE DEL PARCHEGGIO





Regolamento urbanistico

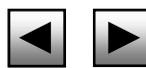
AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA14 DICOMANO, Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area oggetto dell'intervento è una porzione di terreno usato per orti domestici situata a cavallo di due livelli, quello del torrente Comano e quello di via della Vittoria. Il progetto è finalizzato al recupero di un'area strategica per la connessione di parti dell'insediamento e per l'aumento della dotazione di standard di qualità per il capoluogo.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 900 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Area verde Filari alberati
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione di un giardino gradonato e alberato la realizzazione di due scalinate, in alto per il collegamento con il livello di via della Vittoria e in basso con il livello del torrente Comano su via della Bruciatoia la messa a dimora di filare arboreo, come segnale visivo territoriale, lungo il perimetro del giardino verso via della Vittoria; la messa a dimora di specie arboree e arbustive, in esemplari isolati o in associazione, sopra i terrazzamenti per la creazione di luoghi verdi caratterizzati da temi cromatici e formali anche diversi (v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); la realizzazione di un impianto di illuminazione

	notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA14 non sono presenti invariati strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area destinata a verde ricade in FI1, FG1 e FS1. Dal punto di vista idraulico, gli interventi previsti sono tutti fattibili senza particolari limitazioni. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA14





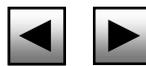
Regolamento urbanistico

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area RA14 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 "Aree agricole urbane". Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA14 si applicano le seguenti disposizioni: Giardino: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA14





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA15 DICOMANO, Piazza della chiesa di Sant'Antonio	
CONTESTO E OBIETTIVI	<p>L'area oggetto dell'intervento è localizzata in prossimità della chiesa di Sant'Antonio nel Forese.</p> <p>Il progetto si propone di creare una nuova centralità urbana con l'eliminazione dell'attraversamento di via Garibaldi che diventerebbe una strada chiusa con due accessi. Tale scelta libera un'ulteriore area che viene inglobata nella nuova piazza ma non impedisce a nessuno dei frontisti di accedere alle proprie abitazioni sia sia dal Forese che dalla fonte di Sant'Antonio; la realizzazione di un vero sagrato per la chiesa e di una vera piazza per il Forese, attraverso la riqualificazione dell'area in via di dismissione del distributore di carburante e di un 'area verde privata marginale posta lungo la via Tosco-Romagnola; la realizzazione di uno spazio di parcheggio lungo la Statale più basso della piazza, risponde all'esigenza di spazi di sosta anche per la chiesa e non interferisce visivamente con la prospettiva godibile dalla piazza alla quota più alta.</p> <p>Il progetto prevede il collegamento pedonale dei due livelli della statale Tosco-Romagnola e di via Garibaldi attraverso la realizzazione di una scalinata in corrispondenza del nuovo sagrato della chiesa.</p>
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 1428 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Piazza verde Area antistante la chiesa Parcheggio Filari alberati

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Il progetto prevede:</p> <p>l'interruzione della percorribilità carrabile di via Garibaldi con la pedonalizzazione di un tratto della strada all'altezza della canonica della chiesa e per un segmento verso il Forese in corrispondenza dell'area del distributore sottostante;</p> <p>la realizzazione di una piazza verde da utilizzare alla quota alta di via Garibaldi;</p> <p>la ridefinizione dell'area antistante la chiesa, una sorta di nuovo sagrato, con l'utilizzo di uno spazio verde di risulta dell'edificio adiacente;</p> <p>la messa a dimora di filare alberato che sottolinea lo spazio dedicato al sagrato della chiesa;</p> <p>la realizzazione di un parcheggio a pettine lungo la Tosco-Romagnola in corrispondenza del lato lungo della piazza (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la realizzazione della scalinata di collegamento tra il sagrato e la SS 67;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,</p>
---------------------------------	---

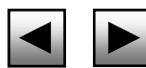
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Sull'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA15 si affacciano le seguenti invarianti: patrimonio edilizio invariante (art. 81)
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Tutte le destinazioni a piazza verde sono ricadenti in FI1, FG2 e in FS2; le aree destinate a parcheggio
--------------------------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA15





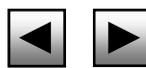
Regolamento urbanistico

	<p>ricadono in F12, FG3, e in FS3. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3, sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione,</p>		<p>dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
<p>VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE</p>	<p>Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali eventualmente necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".</p>		
<p>BARRIERE ARCHITETTONICHE</p>	<p>Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.</p>		
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area RA15 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le disposizioni di cui all'art. 68 "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" all'art. 70 "Impianti per la distribuzione di carburanti"; all'art. 34 "Tessuti consolidati recenti".</p>		

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio

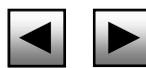
Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

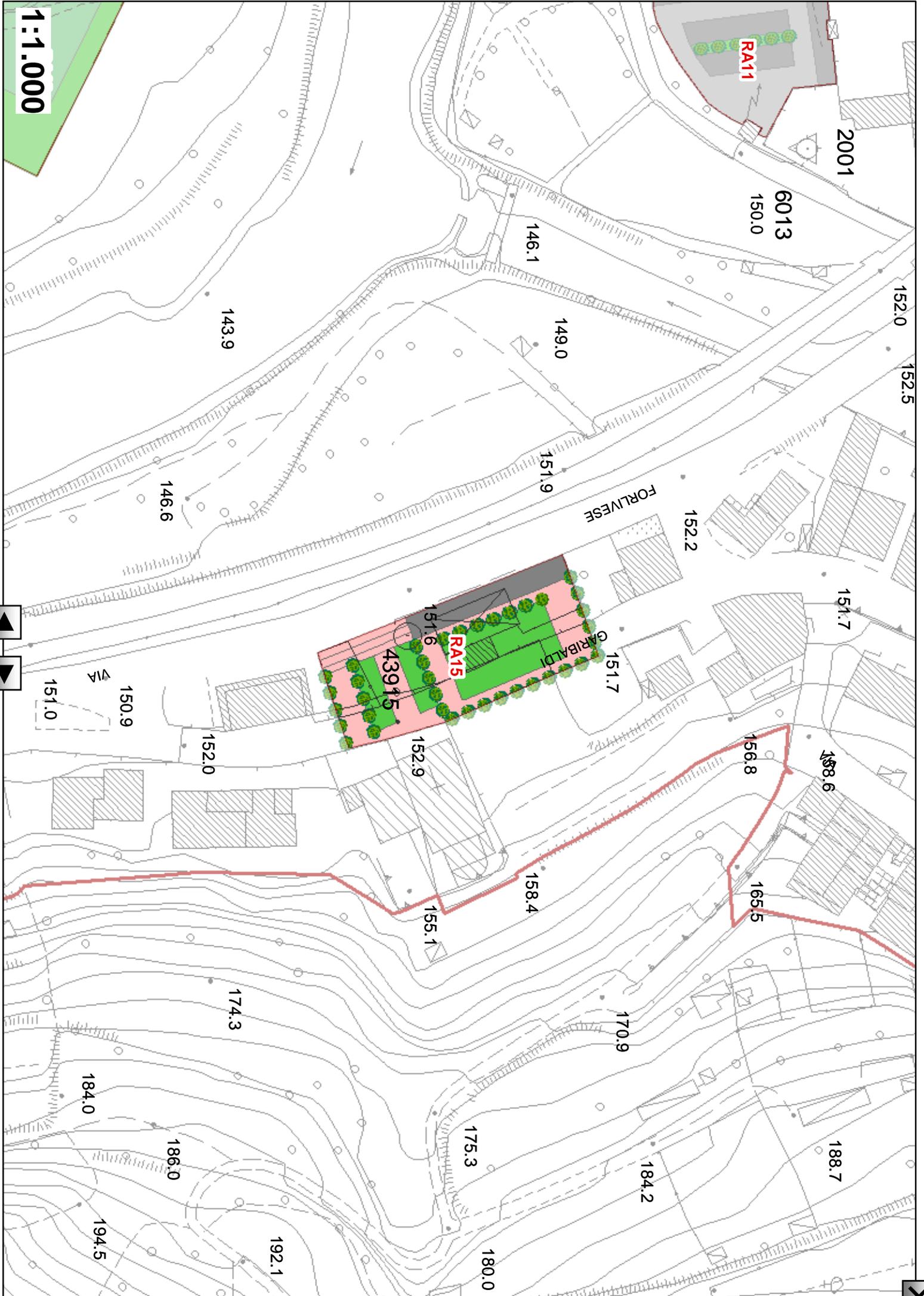
RA15





DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA15 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni: Piazza verde, sagrato della chiesa: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)
---	---





1:1.000



Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA16 DICOMANO, Piandratì parcheggio lungo la SS.67	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione è costituita da un'area incolta sotto strada compresa tra la ferrovia e la SS. 67 Tosco Romagnola. L'intervento ha come finalità l'aumento della dotazione degli standard con la destinazione d'uso a parcheggio, legato anche alle attività produttive di nuova realizzazione nella vicina area di riqualificazione urbanistica RU13.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 3008 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Parcheggio Viabilità carrabile pubblica Percorso pedonale gradonato Verde di arredo stradale Filari alberati

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione di parcheggio pubblico con la messa a dimora di un di filare arboreo lungo la SS.67 (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); la realizzazione di un tratto di viabilità carrabile pubblica per il collegamento diretto, da Dicomano, tra la statale 67 e la nuova lottizzazione residenziale di Piandratì adiacente al parcheggio;
---------------------------------	--

	la realizzazione di un'area di verde di arredo stradale per l'ombreggiamento della superficie del parcheggio; la realizzazione di un percorso pedonale gradonato per il collegamento diretto tra il parcheggio, la SS.67 e la nuova area di riqualificazione urbanistica RU13; la messa a dimora di filare arboreo, lungo la gradonata; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna nel parcheggio e nel collegamento pedonale per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo,
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA16 non sono presenti invariati strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a parcheggio e strada ricadono in FI3 in FG2 e in FS3 . La scelta della FI3 deriva dalla necessità di sottolineare la necessità di una prescrizione legata alla presenza di un tratto di fosso oggi tombato. Le aree destinate a verde ricadono in FI1, FG1, FS1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Piandratì parcheggio lungo la SS.67

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA16



Regolamento urbanistico

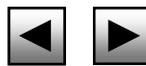
	<p>definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove 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.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Nella realizzazione degli interventi dovrà essere garantito il regolare deflusso del reticolo di drenaggio, valutando la possibilità di riapertura del fosso esistente ad oggi tombato. Ad ogni modo dovrà essere sistemato il corso d'acqua previa stesura di una verifica idrologico idraulica.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	---

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA16 si applicano le disposizioni di cui all'art. 37 "Aree agricole urbane".</p> <p>Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA16 si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67);</p> <p>Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali" (art. 68);</p> <p>Filare alberato: "Alberature e filari" (art. 40).</p>

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA DICOMANO Piandratì parcheggio lungo la SS.67

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA16



1:1.000





Regolamento urbanistico

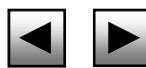
AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR9	
CONTEA Località San Biagio	
INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Area inedificata compresa tra il piede della collina di Salvaticolle e il nucleo storico rurale di San Biagio viene interessata da un intervento residenziale di modesta entità.
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione è compreso un Volume Secondario di Classe 10 di cui è prevista la demolizione senza recupero di volume.
SUPERFICIE FONDIARIA	St =2339 mq circa
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione = mq 360 - Numero di piani = 2 - Altezza massima = 6.50 ml <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale <p>Non è consentito il recupero dei volumi e/o dei manufatti precari dei quali è prevista la demolizione.</p>

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato di iniziativa privata che realizzerà un insediamento residenziale, caratterizzato sotto il profilo architettonico e coerentemente inserito nel contesto di riferimento. Il Piano Attuativo o Progetto Unitario è corredato da specifici studi d'inserimento urbanistico-paesaggistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo o Progetto Unitario e alla cui stipula è subordinato il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale. <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari abitative di Superficie Utile Abitabile (Sua) inferiore a 60 mq.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione tengono conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.</p>
---------------------	--

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CONTEA Località San Biagio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR9





Regolamento urbanistico

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR9 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	--

	delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento in luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato è subordinato</p> <ul style="list-style-type: none"> - in luogo delle opere di urbanizzazione primaria: <ul style="list-style-type: none"> - alla monetizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art. 67 del RU , - alla contestuale realizzazione delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - alla realizzazione di alberature in filari poste lungo il confine (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>E' subordinata altresì ad eventuali opere pubbliche e/o d'interesse pubblico e/o cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree esterne alla</p>
--	---

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori relativi alla Superficie Utile Lorda di nuova edificazione sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione. I diritti edificatori relativi alle volumetrie ricostruibili, previa demolizione degli edifici esistenti, sono attribuiti integralmente ai soggetti avente titolo su ciascun manufatto.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati 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.</p>
--	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CONTEA Località San Biagio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR9





Regolamento urbanistico

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
---	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG3 , in FS3 , ed in F11. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	--

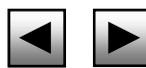
VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	– Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
MODALITA DI ATTUAZIONE	Intervento convenzionato di iniziativa privata soggetto a Piano Attuativo (art. 11) o Progetto Unitario convenzionato (art. 12). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.

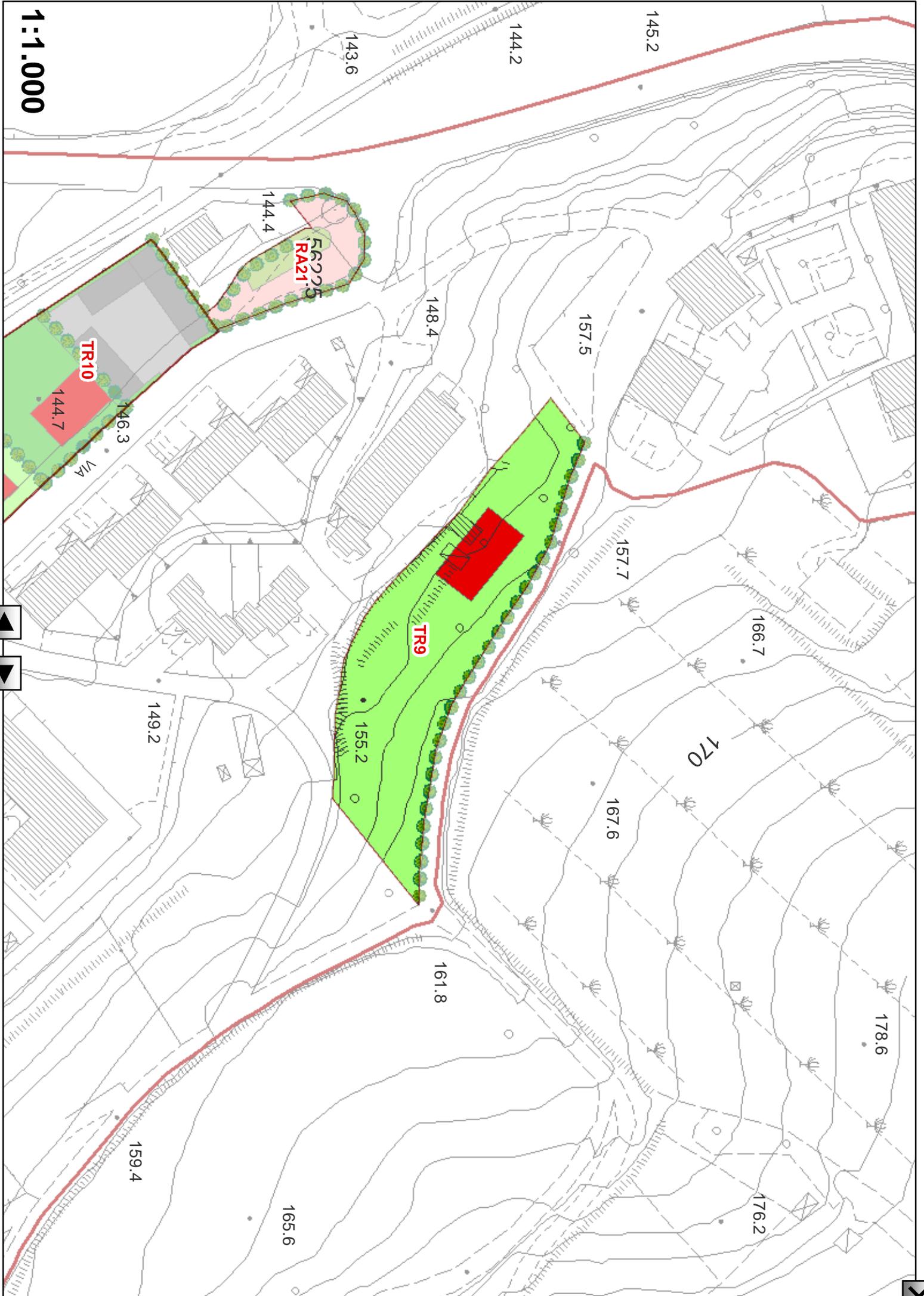




Regolamento urbanistico

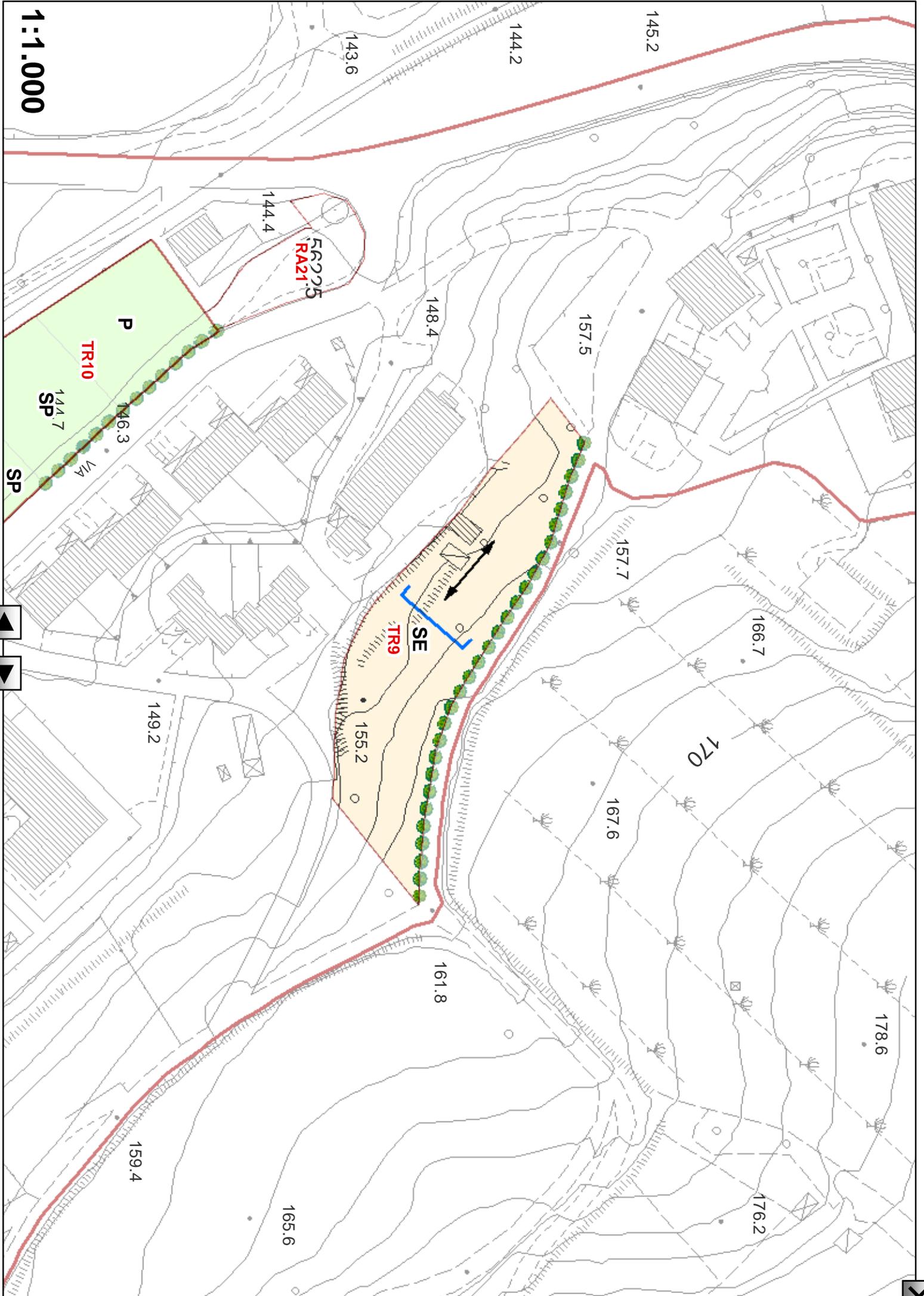
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo (o Progetto Unitario) convenzionato e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni .
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o Progetto Unitario agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complessi edilizi): Classe 7. Su di esso sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali - Volumi Secondari di Classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) - Area di sedime dei nuovi edifici e relative aree pertinenziali: "Tessuto consolidato recente" (art. 34). - Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)





1:1.000





1:1.000

56225
RA21

P

TR10

SP

SP

SE

TR9



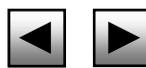


Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR10 CONTEA Sandetole INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Terreno ineditato posto nei pressi della stazione di Contea con la ferrovia che ne costituisce il margine occidentale. Si affaccia su via di San Biagio e si relaziona con il tessuto edificato recente dall'altra parte della strada.</p> <p>L'intervento si propone di realizzare un nuovo insediamento residenziale, destinato in parte anche ad attività commerciali e direzionali, integrato da aree ad uso pubblico (piazze e aree verdi, parcheggi) che articolano il nuovo insediamento collegandolo al vicino tessuto edificato. La previsione anche del nuovo sotto attraversamento ferroviario pedonale e carrabile lo caratterizza come elemento nodale dell'abitato di Contea.</p>
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di trasformazione è compreso un edificio di Classe 7, come evidenziato nella Tavola "Classificazione del Patrimonio Edilizio"
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 11.267 mq circa
AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	ACc = almeno 6700 mq

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>il dimensionamento della nuova edificazione deriva dalle quantità previste dalla previgente strumentazione urbanistica modificata dal presente R.U.</p> <p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda massima di nuova edificazione 2300 (residenziale e commerciale)mq - Superficie Utile Lorda per Servizi Pubblici = 850mq (di cui 600mq già realizzati dall'Amministrazione Comunale) - Numero di piani = 2 – H.max 6.50 <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale: 2000mq (compresa la quota per finalità sociali). - Commerciale direzionale: 300mq - Servizi pubblici: 250mq.
---	--

DISPOSIZIONI	<p>L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico l'edificio e dovrà inserirlo nel contesto di riferimento. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento paesaggistico e da una dettagliata progettazione delle sistemazioni esterne (piazze e spazi verdi) di uso pubblico e privato.</p> <p>La convenzione che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni
---------------------	--





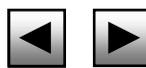
Regolamento urbanistico

	<p>d'uso previste;</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina il regime giuridico dei suoli e definisce le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree interne ed esterne al comparto sotto indicate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessioni di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - stabilisce, gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (SUA) netta inferiore a 60 mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.</p> <p>L'intervento tiene conto in maniera sostanziale dei requisiti tipologici, costruttivi ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile</p>
--	---

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR10 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO

- La realizzazione degli interventi di interesse privato,
- è subordinato alla contestuale realizzazione
 - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc.)
 - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato
 - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale:
 - realizzazione delle aree a verde pubblico e della piazza e dei parcheggi pubblici interni al comparto (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE)
 - realizzazione dei nuovi Servizi Pubblici
 - filare alberato lungo la strada (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);
 - alla cessione gratuita delle dell'area su cui è già stato realizzato il Servizio Pubblico (asilo





Regolamento urbanistico

	<p>nido) da parte dell'Amministrazione Comunale. Gli oneri relativi al passaggio di proprietà sono a carico del proprietario.</p> <ul style="list-style-type: none"> - alla acquisizione, e cessione all'Amministrazione comunale delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - dell'area adiacente per la realizzazione dei parcheggi pubblici e dell'area verde ricadente nell'area RA18: - della porzione di terreno per la realizzazione del sotto attraversamento ferroviario pedonale e carrabile ricadente nell'area RA18, <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento</p>
--	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari comprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa proporzione, salvo diverso accordo tra le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale - gli oneri economici per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri per la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate opere pubbliche. <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione prevede la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permutate e le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base di un progetto di dettaglio, a fini esecutivi, riferito all'intera area. Il rilascio e l'efficacia dei titoli abilitativi sono subordinati 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.</p>
--	--

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	<p>Almeno il 10 % della superficie utile abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale, deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 14.</p>
--	---

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI	<p>La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.</p>
---	--

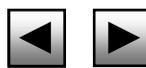




Regolamento urbanistico

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	<p>L'area edificabile (AL e SE), il parcheggio, l'area per servizi pubblici e le strade ricadono in FG2. Il verde pubblico ricade in FG1. L'area edificabile, i parcheggi, l'area per servizi pubblici e le strade ricadono in FS3. Il verde pubblico ricade in FS1. L'area destinata a piazza verde ricade in FI1, FG1 e FS2. Tutti gli interventi ricadono in FI2, ad eccezione delle aree a verde ricadenti in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del</p>
--------------------------------------	--

	reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata (art. 11). Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.





Regolamento urbanistico

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree private prevalentemente in edificate degli insediamenti" (art. 44). Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni. - Edificio di Classe 7: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67).
---	---

	<p>attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40),
--	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo convenzionato agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovo edificio (o complessi edilizi): Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali; - Volumi Secondari di Classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali); - Aree di sedime dei nuovi edifici e delle relative aree pertinenziali "Tessuto consolidato recente" art. 34: - Verde pubblico attrezzato, piazza verde e parcheggi pubblici, servizi pubblici: "Aree e
--	---



1:1.000

DETTOLE

RA21

VIA

142.2

142.6

142.0

144.7

VIA

144.2

144.1

TR10

149.7

SAN

146.2

145.9

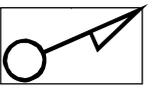
148.A

RA18

BIAGIO

PIAZZA SEBASTIANO BASTIANI 144.7

152.9



1:1.000

DETTOLE

RA21

VIA

142.2

142.6

142.0

P

SP

144.7

146.3

VIA

144.2

SP

P

144.1

143.7

TR10

SE

SAN

146.2

PV*

143.8

145.9

148.4

P

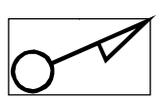
P

BIAGIO

PIAZZA SEBASTIANO BASTIANI 144.7

152.9

RA18





Regolamento urbanistico

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO TR11 CONTEA Località Ramatella INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	
OBIETTIVI E DESCRIZIONE DEL PROGETTO	<p>Terreno ineditato posto ai margini dell'edificato di Contea sul versante collinare lungo la Strada Provinciale per Londa.</p> <p>L'intervento si propone di realizzare un nuovo insediamento residenziale, e di riqualificare le aree poste in prossimità del torrente Moscia, al di là della Strada Provinciale, attraverso la progettazione e la realizzazione di aree verdi pubbliche destinate ad orti sociali strettamente connesse e integrate alle aree verdi del Parco dell'Albereta e attraversate dalla pista ciclabile del Parco fluviale.</p>
SUPERFICIE TERRITORIALE	St = 14357mq circa
AREA DI CESSIONE COMPENSATIVA	ACc = almeno 6100 mq
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	<p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie Utile Lorda edificabile = 1.100 mq (compresa la quota di edilizia con finalità sociali); - Altezza massima = 6,50ml: misurato da valle secondo definizione art 16; <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale
DISPOSIZIONI	L'assetto insediativo dell'area di trasformazione è definito da Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato che dovrà caratterizzare sotto il profilo architettonico l'edificio e dovrà inserirlo nel contesto

	<p>di riferimento. Il Piano Attuativo è corredato da specifici studi di inserimento paesaggistico, plano-altimetrici e da una dettagliata progettazione delle sistemazioni esterne (piazze e spazi verdi, orti urbani) di uso pubblico e privato. Il profilo delle nuove edificazioni deve assecondare il profilo del versante collinare e assicurare un corretto inserimento planoaltimetrico rispetto alla giacitura dei terreni. L'altezza degli edifici non può prevedere l'intera sovrapposizione dei livelli degli alloggi.</p> <p>La convenzione, che regola le realizzazioni previste dal Piano Attuativo, e alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi,</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle porzioni di terreno, interne al comparto, sotto specificate; - individua le opere obbligatorie di carattere pubblico, con le relative forme di garanzia, (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi e/o le eventuali modalità di acquisizione e cessione di ulteriori aree esterne da cedere all'Amministrazione Comunale; - stabilisce, gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; <p>L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari di Superficie Utile Abitabile (SUA) netta inferiore a 60mq, fatta eccezione per la quota di edilizia residenziale con finalità sociali, che può comprendere anche alloggi con Sua netta inferiore.</p>
--	---

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CONTEA Località Ramatella

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR 11





Regolamento urbanistico

	L'intervento tiene conto in maniera sostanziale dei requisiti tipologici, costruttivi ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
--	--

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area TR11 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

AREE E/O OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato,</p> <ul style="list-style-type: none"> - è subordinato alla contestuale realizzazione <ul style="list-style-type: none"> - delle opere, interne o esterne alla scheda norma, necessarie ad allacciare l'area ai pubblici servizi quali strade di collegamento al nuovo insediamento e impianti a rete (adduzione idrica, fognature, linea telefonica, impianto del gas, pubblica illuminazione ecc...) - in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferibili alla realizzazione degli standard di cui DM 1444 così come determinato dall'art'46 del PS e dall'art.67 del RU, è subordinato <ul style="list-style-type: none"> - alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico interne al comparto e alla cessione gratuita delle relative aree all'Amministrazione comunale: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle aree a verde pubblico e degli orti sociali compreso il percorso ciclopedonale in collegamento con quello
--	--

	<p>del Parco Fluviale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Filare alberato posto lungo il confine del comparto sul versante e lungo la SP per Londa a prosecuzione di quello di RA20 (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); - alla acquisizione ,realizzazione e cessione gratuita all'amministrazione comunale delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - delle aree e delle opere indicate nell'area di riqualificazione ambientale RA20 ad eccezione delle aree ricadenti nell'attuale parco di Albereta; - alla realizzazione delle seguenti opere esterne al perimetro della scheda norma <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggi pubblici (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); <p>In sede di predisposizione di piano attuativo o progetto unitario l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alle opere indicate, altre opere di pari importo economico valutate sulla base di un computo metrico estimativo.</p> <p>In luogo della corresponsione, anche in quota parte, degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire l'amministrazione potrà richiedere l'acquisizione e/o realizzazione e/o cessione di opere pubbliche e/o d'interesse poste in aree esterne alla delimitazione</p>
--	--

AREA DI TRASFORMAZIONE E RISANAMENTO URBANISTICO CONTEA Località Ramatella

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

TR 11





Regolamento urbanistico

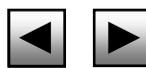
	della scheda norma da utilizzare per futuri interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria da individuare in sede di convenzionamento
--	---

EDILIZIA RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI	Almeno il 10 % della Superficie Utile Abitabile (SUA) realizzata con destinazione residenziale deve essere riservata ad alloggi in affitto, nel rispetto delle disposizioni dell'art.14.
--	--

DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in maniera proporzionale alla superficie territoriale (St) afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di trasformazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo: la superficie utile lorda (Sul) edificabile relativa alla funzione residenziale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla acquisizione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree destinate a opere pubbliche; - gli obblighi relativi alla quota di edilizia residenziale con finalità sociali; <p>La realizzazione degli interventi previsti nell'area di trasformazione presuppone la realizzazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio e fini esecutivi riferito all'intera area. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono state effettuate le permutate o le cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi sopradescritti.</p>
--	---

DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI	La dotazione di parcheggi per la sosta stanziale e/o di relazione è dovuta nella misura e con le caratteristiche previste nell'art. 17.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area edificabile ricade in FG2 ed in parte in FG3 , in FS3 . Gli orti sociali ricadono in FG1, in FS1. Il parcheggio in FG2 ed FS3 . Tutti gli interventi ricadono in FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi per le aree ricadenti in classe FG3 , sono richieste specifiche indagini geognostiche di dettaglio quali prove penetrometriche statiche e/o dinamiche, sondaggi a carotaggio continuo con esecuzione di SPT, prelievo di campioni indisturbati e relative indagini di laboratorio geotecnico, il tutto allo scopo di definire compiutamente le caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni e procedere ai calcoli geotecnici e di stabilità del versante e dei fronti di scavo. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad
--------------------------------------	--





Regolamento urbanistico

	<p>esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA RAPPORTO AMBIENTALE	<p>– Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".</p>
--	--

MODALITA DI ATTUAZIONE	<p>Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata (art. 11).</p> <p>Organo competente per l'approvazione: Consiglio Comunale.</p>
-------------------------------	--

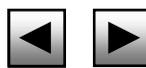
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia stato approvato Piano Attuativo e comunque nelle more di approvazione del medesimo, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzioni di terreno inedificate: "Aree agricole urbane" (art. 37). <p>Non sono consentiti interventi che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni .</p>
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DI PIANO ATTUATIVO O PROGETTO UNITARIO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nuovi edifici (o complessi edilizi): Classe 7. Su di essi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali) a condizione che non comportino incrementi di volume e/o di superficie utile abitabile e di addizioni funzionali; - Volumi Secondari di Classe 10 (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 24 (Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e dei centri rurali); - Aree a verde pubblico, orti sociali e parcheggi pubblici: "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard (art. 67); - Percorso ciclabile: Piste ciclabili (art. 71)
--	---

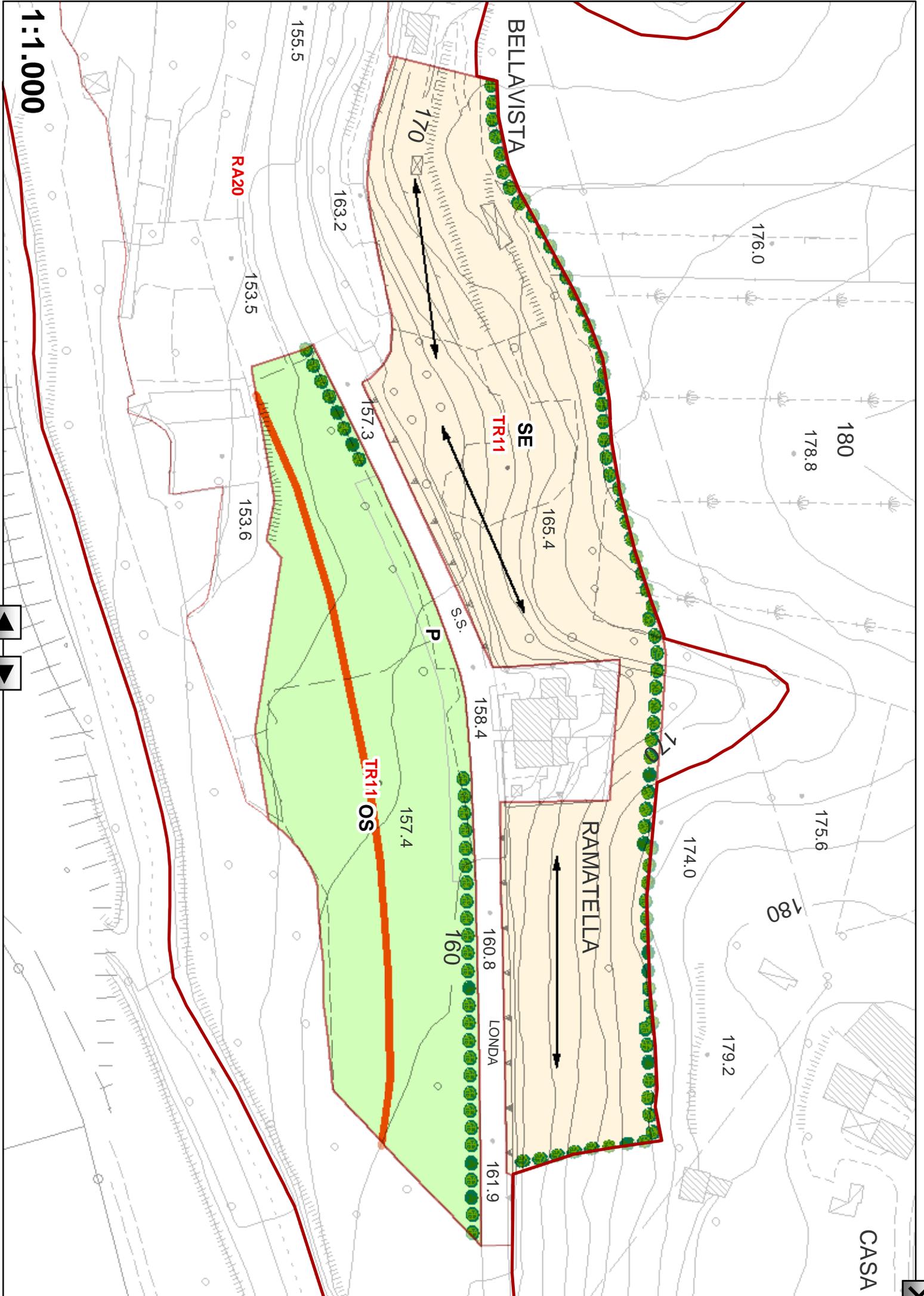




	<p>- Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40)</p>
--	---







1:1.000

BELLAVISTA

180

178.8

SE

165.4

P

S.S.

158.4

RAMATELLA

180

175.6

TR11 OS

157.4

160

LONDA

161.9

174.0

179.2

CASA





Regolamento urbanistico

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA17 CONTEA, Polo sportivo	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA17 è collocata in posizione baricentrica rispetto al centro di Contea, tra via San Biagio e il fronte collinare del Convento di San Giovanni. Il progetto si propone di potenziare la dotazione di attrezzature sportive; di potenziare gli spazi e le dotazione dei servizi, di potenziare la dotazione di verde pubblico anche a servizio delle attività del polo sportivo; di valorizzare ambientalmente il centro di Contea creando un nuovo polo urbano in collegamento con l'area di riqualificazione RA18 .
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 11339 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Verde sportivo Parcheggio Filare alberato Spogliatoi e spazio associativo

DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede : la realizzazione dei nuovi campi gioco all'aperto e della piscina in un insieme architettonico significativo, in corretta relazione planoaltimetrica con la morfologia dei terreni e con l'edificato esistente, capace di caratterizzare architettonicamente il contesto urbano di riferimento. la realizzazione di un edificio destinato a bar ristoro e spazio associativo e la realizzazione di un edificio destinato a spogliatoi per una superficie utile lorda
---------------------------------	--

	massima di 500mq la riqualificazione del campo gioco esistente; il ridisegno del parcheggio esistente lungo strada, e messa a dimora di esemplari arborei perimetrali per l'ombreggiamento (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17; per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE); la realizzazione di filare alberato, come segnale territoriale, lungo il bordo del polo sportivo; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta nell'area del parcheggio e lungo la ciclopista, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.
--	---

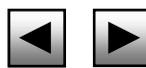
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA17 non sono presenti invariati strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a verde sportivo ricadono in F11, FG2, FS3 . Le aree destinate a parcheggio sono esistenti e quindi ricadono in FS2, FG2, FS2. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori,
--------------------------------------	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Polo sportivo

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA17





Regolamento urbanistico

	<p>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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>L'area è interessata da esondazione con tempo di ritorno $Tr = 200$ anni dovuta al Fosso di Salvaticolle. La quota idrometrica con $Tr = 200$ anni è pari a 142,11 m s.l.m.. La quota di sicurezza è 142,61 m s.l.m. ($142,11 + 0,50 = 142,61$). Dovrà essere effettuato un rilievo topografico planoaltimetrico per calcolare i volumi eventualmente da compensare. Le aree interessate da pericolosità idraulica 4 saranno destinate a verde.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.</p>
--	--

VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
--	--

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda, e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA17 si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"; all'art. 37 "Aree agricole urbane".</p> <p>Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA17 si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Verde sportivo, Verde pubblico, Attrezzature sportive, Parcheggi: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)</p>
---	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Polo sportivo

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA17





Comune di Dicomano

Regolamento urbanistico

**Utoe
13**

	Filare alberato: "Alberature e filari" (art. 40).
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Polo sportivo

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA17



1:1.000



Regolamento urbanistico

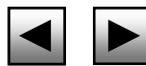
AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA18 CONTEA, Piazza della stazione e parcheggio	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area oggetto dell'intervento si articola in tre aree su due diversi livelli: le due aree destinate a parcheggio, più basse, a est e a ovest del tracciato ferroviario; l'area della nuova piazza, più alta, a livello dell'edificio della stazione ferroviaria. Obiettivi del progetto sono il ridisegno e il potenziamento della dotazione di parcheggi esistenti e di nuova realizzazione; la realizzazione del sottopasso ferroviario pedonale e carrabile; la riorganizzazione e la ricollocazione delle funzioni presenti; il disegno della nuova piazza di Contea con l'introduzione di nuove funzioni civiche, utilizzando e ampliando gli edifici esistenti.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 6725 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Piazza verde Parcheggi Centro civico Percorso ciclo pedonale Viabilità carrabile pubblica Filare alberato
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Le azioni progettuali prevedono: la realizzazione del nuovo parcheggio, ad est del tracciato ferroviario e prossimo anche al nuovo polo sportivo di Contea, con messa a dimora di filare alberato lungo strada (per il numero minimo di

	<p>esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>il ridisegno del parcheggio esistente, ad ovest del tracciato ferroviario, con la razionalizzazione dei posti auto e la riqualificazione della pavimentazione esistente e messa a dimora di esemplari arborei per l'ombreggiamento e di filare alberato lungo la SS 67 (per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la riqualificazione dell'area a verde pubblico adiacente al parcheggio ovest, con messa a dimora di specie arboree e arbustive per ombreggiamento della sosta e il nuovo inserimento di pubblici esercizi per il potenziamento della funzione di centralità urbana dell'area;</p> <p>la realizzazione della nuova piazza verde della stazione con riqualificazione della pavimentazione esistente e messa a dimora di esemplari arborei per l'ombreggiamento;</p> <p>la realizzazione del nuovo centro civico con la riqualificazione di edificio esistente e la realizzazione di un nuovo edificio di pari grandezza;</p> <p>la realizzazione del sottopasso ferroviario pedonale e carrabile e della relativa nuova infrastruttura viaria, per il collegamento tra le due parti urbane, ora separate dalla ferrovia,</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.</p>
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Piazza della stazione e parcheggio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA18





Regolamento urbanistico

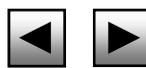
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E MODALITA' DI TRASFORMAZIONE	Nell'area di riqualificazione ambientale RA18, come evidenziato nella Tavola della Classificazione del Patrimonio Edilizio, è compreso un edificio di Classe 5 di cui è prevista la riqualificazione.
DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO	Superficie utile lorda di nuova edificazione = mq 80 Altezza massima = 1 piano Destinazioni d'uso consentite: Aree e attrezzature di interesse generale destinate a standard
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA18 sono presenti le seguenti invarianti strutturali: Patrimonio edilizio invariante (art. 81)
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate ad edificio nello spazio pubblico ricadono in FI2, FG2, FS3 . Le aree destinate a piazza verde ricadono in FI1, FG2, FS2. Le aree destinate a parcheggio e strade di progetto ricadono in FI1, FI2 e FI3 , FG1 e FG2, FS1 e FS3 . Le aree destinate a verde pubblico ricadono in FI1 e FI3 , FG1 e FG2, FS2 e FS3 . Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di indagine per le aree ricadenti in FS3 , da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto

	<p>contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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. La porzione di strada da realizzarsi in FI3 è in gran parte esistente ma potrà essere interessata dai lavori per la costruzione del sotto attraversamento ferroviario il quale dovrà essere realizzato in sicurezza idraulica rispetto alle esondazioni aventi tempo di ritorno $T_r = 200$. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la</p>
--	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Piazza della stazione e parcheggio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA18





Regolamento urbanistico

	sua efficienza dovrà essere ricostituito.
--	---

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
---------------------------------	---

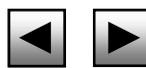
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA18 si applicano le disposizioni di cui all'art. 67 relativo alle "Aree e attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"; all'art. 68 "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto"; all'art. 69 "Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto"; all'art. 44 "Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti".
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area RA18 di riqualificazione ambientale e insediativa si applicano le seguenti disposizioni: Piazza verde, centro civico, parcheggio: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67); Viabilità carrabile pubblica: "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto" (art. 68); Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40). e all'art. 69 "Aree per infrastrutture ferroviarie e relative fasce di rispetto";
---	--

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Piazza della stazione e parcheggio

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA18



1:1.000



Regolamento urbanistico

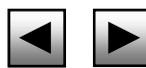
AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA19 CONTEA, Giardino della Sieve	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area oggetto dell'intervento è una porzione di terreno usato per l'agricoltura amatoriale intercluso tra le aree di pertinenza di due fabbricati, la SS.67 e la Sieve. Il progetto è finalizzato al recupero di un'area non grande ma strategica per la connessione di parti dell'insediamento di Contea e il fiume e per l'aumento della dotazione di standard di qualità della frazione.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 586 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Piazza verde Area verde
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la realizzazione di una piazza verde alberata, in affaccio diretto sulla SS 67, in cui si possa localizzare la fermata sicura e comoda degli autobus di linea e in corrispondenza della quale possa essere realizzato un attraversamento pedonale protetto; la realizzazione di un'area verde alberata che costituisca l'elemento di connessione naturale con l'argine della Sieve, e il suo percorso pedonale di sommità, e il corso d'acqua; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area RA19 non sono presenti invariantsi strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Le aree destinate a piazza verde ricadono in F11, in FG1, e FS2, quelle destinate a verde in F11, FG1 e FS1. Dal punto di vista idraulico, gli interventi previsti sono tutti fattibili senza particolari limitazioni. In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Giardino della Sieve

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

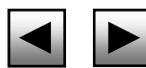
RA19





Regolamento urbanistico

BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA19 si applicano le disposizioni di cui all'art. 44 "Aree private prevalentemente inedificate degli insediamenti".
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA19 si applicano le seguenti disposizioni: Piazza verde e giardino: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67).



1:1.000

SIEVE

LONDA STIA (N.556)

FIUME

139.7

140.1

RA19

141.4

140.1

140.6

VIA

141.2

RA18

NAZIONALE

140.6

VIA

MOZZA

6024
2002

VIA FRANCESCO SARTI

114

140.5

143.7

SAN

VIA

BIAGIO

142.6

RA17

143.9

141.9

144.0





AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA20 CONTEA, Orti del Moscia	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione ambientale e insediativa comprende, oltre alle esistenti aree del parco urbano dell'Albereta di Contea, anche i terreni lungo il Moscia sia privati che demaniali, in parte usati come aree agricole in parte usati anche come orti urbani abusivi su proprietà demaniali. Il progetto si propone di riqualificare e potenziare la dotazione di verde pubblico esistente; di potenziare e di riqualificare con nuove superfici coltivabili attrezzate, la dotazione di spazi dedicati agli orti sociali; di valorizzare paesisticamente il percorso ciclo-pedonale come elemento di collegamento con l'ambito fluviale del Moscia e con gli orti sociali di cui diventa l'elemento portante.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 26000 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi elementi funzionali: Verde pubblico Orti sociali Percorso ciclo-pedonale Parcheggi Filare alberato
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la riqualificazione del parco urbano dell'Albereta e il suo potenziamento con nuove aree destinate a verde urbano attrezzato che si allungano in direzione dell'abitato di Londa tra la strada provinciale e gli orti sociali e tra questi e il torrente Moscia;

	<p>la realizzazione di orti sociali e delle relative attrezzature, lungo il torrente, riqualificando e rendendo pubbliche le aree ortive che hanno privatizzato parte del fronte fluviale;</p> <p>la realizzazione di nuovi parcheggi lungo strada a servizio degli orti sociali e del Parco dell'Albereta per il numero minimo di esemplari arborei da mettere a dimora vedi art 17, (per materiali, specie arboree e arbustive v. ulteriori e più dettagliate disposizioni nel RE);</p> <p>la realizzazione di percorso ciclo-pedonale, anche come elemento portante di connessione degli orti sociali, a prosecuzione di quello lungo il Moscia sul bordo del parco dell'Albereta;</p> <p>la realizzazione di percorsi trasversali pedonali di collegamento tra gli orti sociali e il torrente Moscia;</p> <p>la realizzazione di filare alberato, a prosecuzione di quello esistente, lungo la SP Contea-Londa sia come segnale territoriale lungo la ciclopista all'interno degli orti sociali;</p> <p>la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna per il transito sicuro e la sosta nell'area verde, negli orti sociali e lungo la ciclopista, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.</p>
--	--

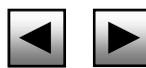
TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA20 si affacciano le invarianti strutturali Formazioni ripariali e golenali (Art. 87)
--	---

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	Tutte le destinazioni ad eccezione dei parcheggi, sono da ricondursi a FG1, FS1, FI1. Le aree destinate a parcheggi, ricadono in FG2, FS3 , FI1. Per quanto riguarda la tipologia degli approfondimenti di
--------------------------------------	---

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Orti del Moscia

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA20





Regolamento urbanistico

	<p>indagine per le aree ricadenti in FS3, da eseguire in sede di predisposizione dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) 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. Nelle zone di bordo della 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.</p> <p>Dal punto di vista idraulico, gli interventi previsti sono tutti fattibili senza particolari limitazioni.</p> <p>In relazione agli interventi previsti in fregio al corso d'acqua dovrà essere rispettato il R.D. 523/1904 con particolare attenzione all'art. 96. In merito alle recinzioni e ai manufatti per gli attrezzi si precisa che la norma prevede che le prime saranno permesse solamente attraverso la posa in opera di siepi "trasparenti" al passaggio dell'acqua e che i secondi saranno realizzati per mezzo di casse interrato accessibili con botola.</p> <p>Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del</p>
--	--

	deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata"
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.

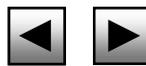


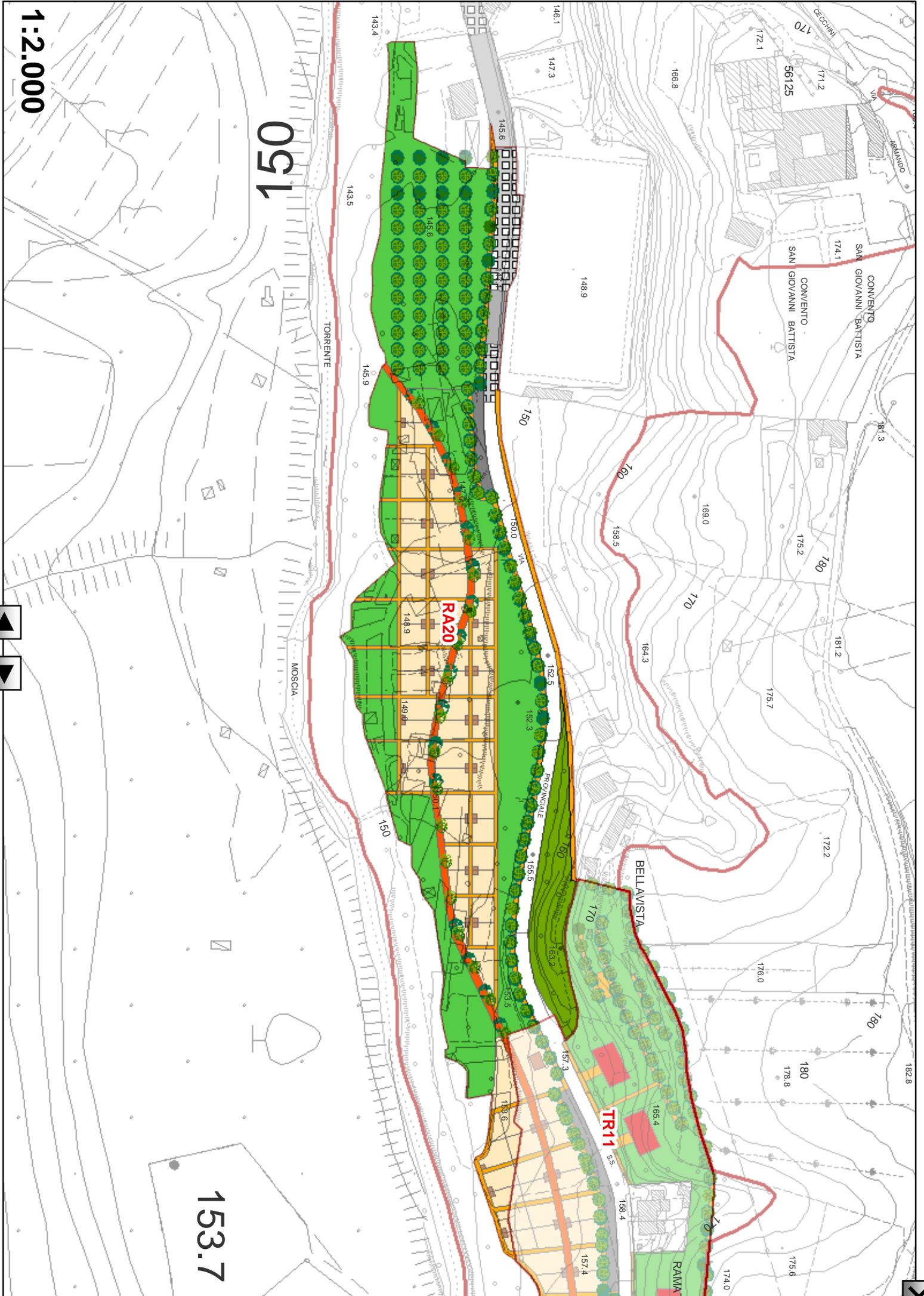


Regolamento urbanistico

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale, dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda, e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA20 si applicano le disposizioni di cui all'art. 66 "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard"; all'art. 37 "Aree agricole urbane".</p> <p>Nelle more di realizzazione degli interventi non sono consentite opere che comportino mutamenti significativi della morfologia dei terreni.</p>
---	--

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA20 si applicano le seguenti disposizioni:</p> <p>Verde pubblico, Orti sociali: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67)</p> <p>Viabilità ciclo-pedonale: "Percorsi ciclabili" (art. 71)</p> <p>Filare alberato: "Alberature e filari" (art. 40).</p>
---	--





1:2.000

051

RA20

TR11

153.7





Regolamento urbanistico

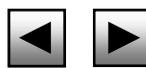
AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA RA21 DICOMANO, Piazza verde di Sandetole	
CONTESTO E OBIETTIVI	L'area di riqualificazione è uno slargo collocato dietro il casello ferroviario di Contea sulla SS.67 all'inizio dell'edificato di Sandetole. L'intervento ha come finalità la riqualificazione di spazi urbani marginali e il potenziamento degli standard esistenti con la realizzazione di un'area a verde pubblico che completa il sistema di servizi e spazi pubblici in Contea lungo via di San Biagio.
SUPERFICIE DEL COMPARTO	St = 502 mq circa
ARTICOLAZIONE FUNZIONALE	L'intervento si compone di questi ambiti funzionali: Area verde Filare alberato
DESCRIZIONE DEL PROGETTO	Il progetto prevede: la riqualificazione ambientale dello spazio aperto esistente con la realizzazione dell'area verde attrezzata per la sosta; la messa a dimora di filare arboreo lungo il bordo dell'area verde; la realizzazione di un impianto di illuminazione notturna nel giardino per il transito sicuro e la sosta, con corpi illuminanti schermati verso l'alto e a basso consumo.

TUTELA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL PATRIMONIO AMBIENTALE E INSEDIATIVO	Nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA21 non sono presenti invarianti strutturali individuate dal PS e disciplinate dal RU.
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI	L'area destinata a verde ricade in FI1, FG1 e FS1. Allo scopo del mantenimento e del miglioramento del reticolo minore di drenaggio, per ogni intervento da realizzarsi nel territorio, il cui progetto sarà presentato all'amministrazione comunale per l'approvazione, dovrà essere verificata la possibilità di procedere ad interventi tesi al miglioramento del deflusso del reticolo minore di drenaggio. Il miglioramento del reticolo minore di drenaggio potrà essere espletato eseguendo pulizie per la rimozione di ostacoli, evitando la crescita di alberi o arbusti che possano impedire il corretto deflusso delle acque ed impedendo ostruzioni di qualsiasi genere. Inoltre laddove il reticolo minore non è presente oppure è stato abbandonato e nel corso degli anni ha perso la sua efficienza dovrà essere ricostituito.
VALUTAZIONE INTEGRATA – RAPPORTO AMBIENTALE	Per la valutazione Integrata dell'intervento e per le prescrizioni e mitigazioni ambientali necessarie si rimanda all'elaborato di Regolamento Urbanistico "Rapporto di Valutazione Integrata".
ARRIERE ARCHITETTONICHE	Per le prescrizioni e indicazioni sugli interventi eventualmente necessari si rimanda agli articoli del Titolo XI "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" delle presenti norme di attuazione.

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E INSEDIATIVA CONTEA Piazza verde di Sandetole

Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali – SCHEDE NORMA

RA21

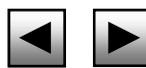


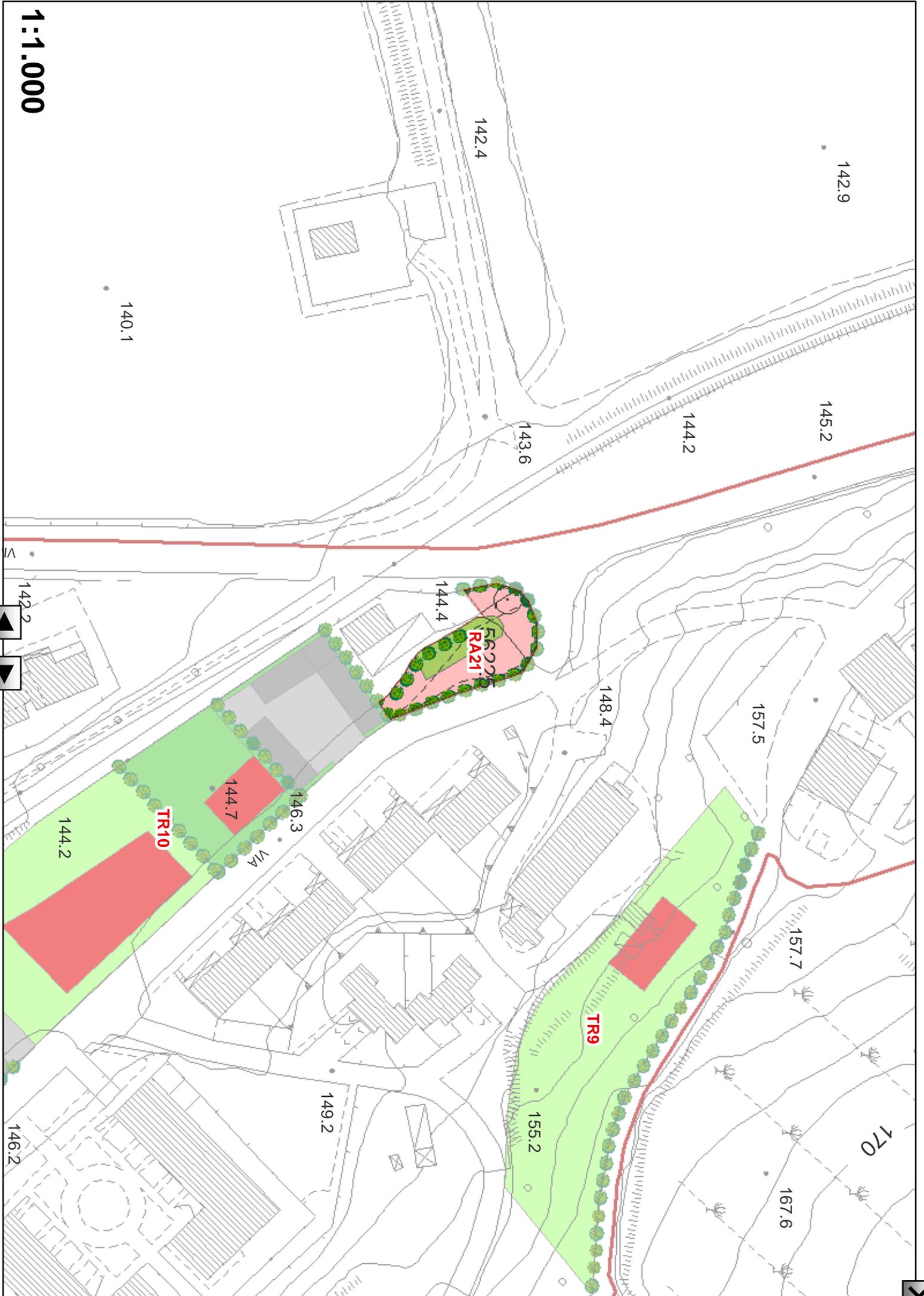


Regolamento urbanistico

DISCIPLINA IN ASSENZA DI REALIZZAZIONE	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, per la realizzazione degli standard oggetto della presente scheda e comunque nelle more di realizzazione degli stessi, alle aree comprese nella presente area di riqualificazione ambientale e insediativa RA21 si applicano le disposizioni di cui all'art. 68 "Aree per infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto".
---	---

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda alle aree comprese nell'area di riqualificazione ambientale e insediativa RA21 si applicano le seguenti disposizioni: Area verde: "Aree ed attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a standard" (art. 67) Filari alberati: "Alberature e filari" (art. 40).
---	---





142.9

145.2

144.2

143.6

142.4

140.1

144.4

RA21

148.4

157.5

144.7

146.3

TR10

144.2

VA

TR9

157.7

155.2

149.2

170

167.6

146.2

1:1,000

V

142.2

146.2





Comune di Dicomano

Regolamento urbanistico

ALLEGATO alle SCHEDE NORMA

Individuazione AdT

su Base catastale Gisca-RT aggiornata al 30 settembre 2013

ALLEGATO alle SCHEDE NORMA - Individuazione AdT su base catastale Gisca-RT aggiornata al 30 settembre 2013



UTOE ed AREE DI TRASFORMAZIONE

UTOE 2 - RA1 CORELLA Piazza verde e parcheggio

UTOE 6 - TR1 CELLE Poggio Gomito

UTOE 7 - RA2 FRASCOLE Piazza della chiesa

UTOE 10 - TR2 DICOMANO Rimaggio produttivo P1

TR3 DICOMANO Rimaggio produttivo P2

TR4 DICOMANO Rimaggio via Bazzi

TR5 DICOMANO Rimaggio residenziale

RU1 DICOMANO Ex Palazzina Enel

RA3 DICOMANO Aree verdi via Fabbroni

UTOE 11 - TR6 DICOMANO Albereta via della Bruciatoia

TR7 DICOMANO La Nave Pian di Sieve

RU2 DICOMANO Ex Centrale Telecom

RU3 DICOMANO Ex Consorzio Agrario

RU4 DICOMANO Via Fabroni (area ex poste)

RA4 DICOMANO Parcheggio della Sieve, sottopasso ferroviario e aree della stazione

RA5 DICOMANO Giardino delle scuole

RA6 DICOMANO Anfiteatro della Pieve

RA7 DICOMANO Piazza della Repubblica

RA8 DICOMANO Area verde e parcheggio a Scaffaia alta

RA9 DICOMANO Polo sportivo

RA10 DICOMANO Ex campo sportivo "Foresto Pasquini": polo socio culturale

RA11 DICOMANO Parcheggio degli ex Macelli

RA12 DICOMANO Aree verdi della Nave lungo la Sieve

UTOE 12 - TR8 DICOMANO Via Montalloro

RU5 DICOMANO La Fornace

RU6 DICOMANO Piazza Buonamici

RU7 DICOMANO Ex filanda

RU8 DICOMANO Ricostruzione edificio diruto

RU9 DICOMANO Capannone artigianale

RU10 DICOMANO Complesso del molino

RU11 DICOMANO Condominio via N. Sauro

RU13 DICOMANO Ex Frantoio oleario

RU12 DICOMANO Piandrati ex panificio

RA 13 DICOMANO Parcheggio area centrale del mulino

RA 14 DICOMANO Giardino della Vittoria lungo il torrente Comano

RA15 DICOMANO Piazza della chiesa di Sant'Antonio

RA16 DICOMANO Piandrati Parcheggio lungo la SS.67

UTOE 13 - TR9 CONTEA Località San Biagio

TR10 CONTEA Sandetole

TR11 CONTEA La Ramatella

RA17 CONTEA Polo sportivo

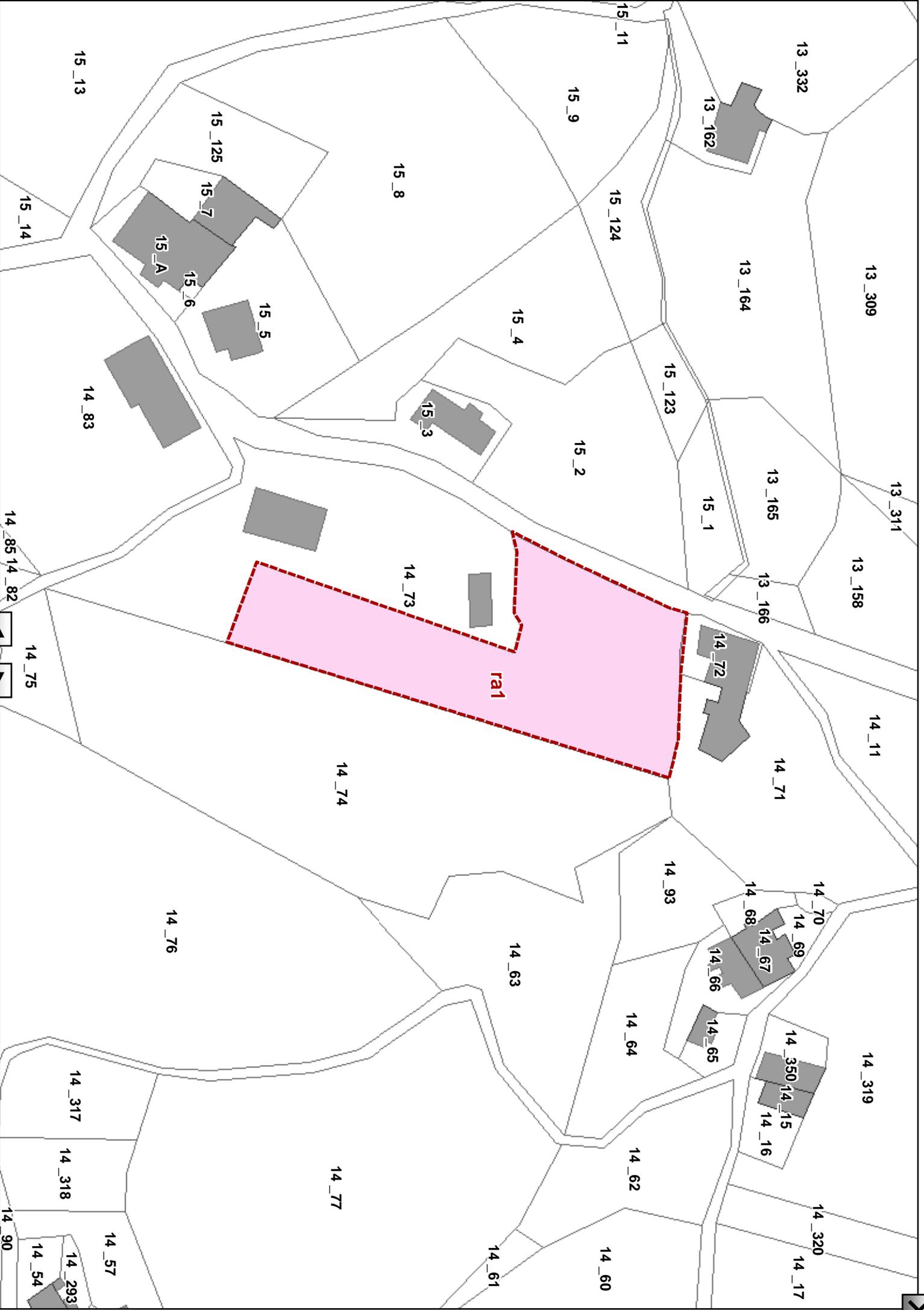
RA18 CONTEA Piazza della stazione e parcheggio

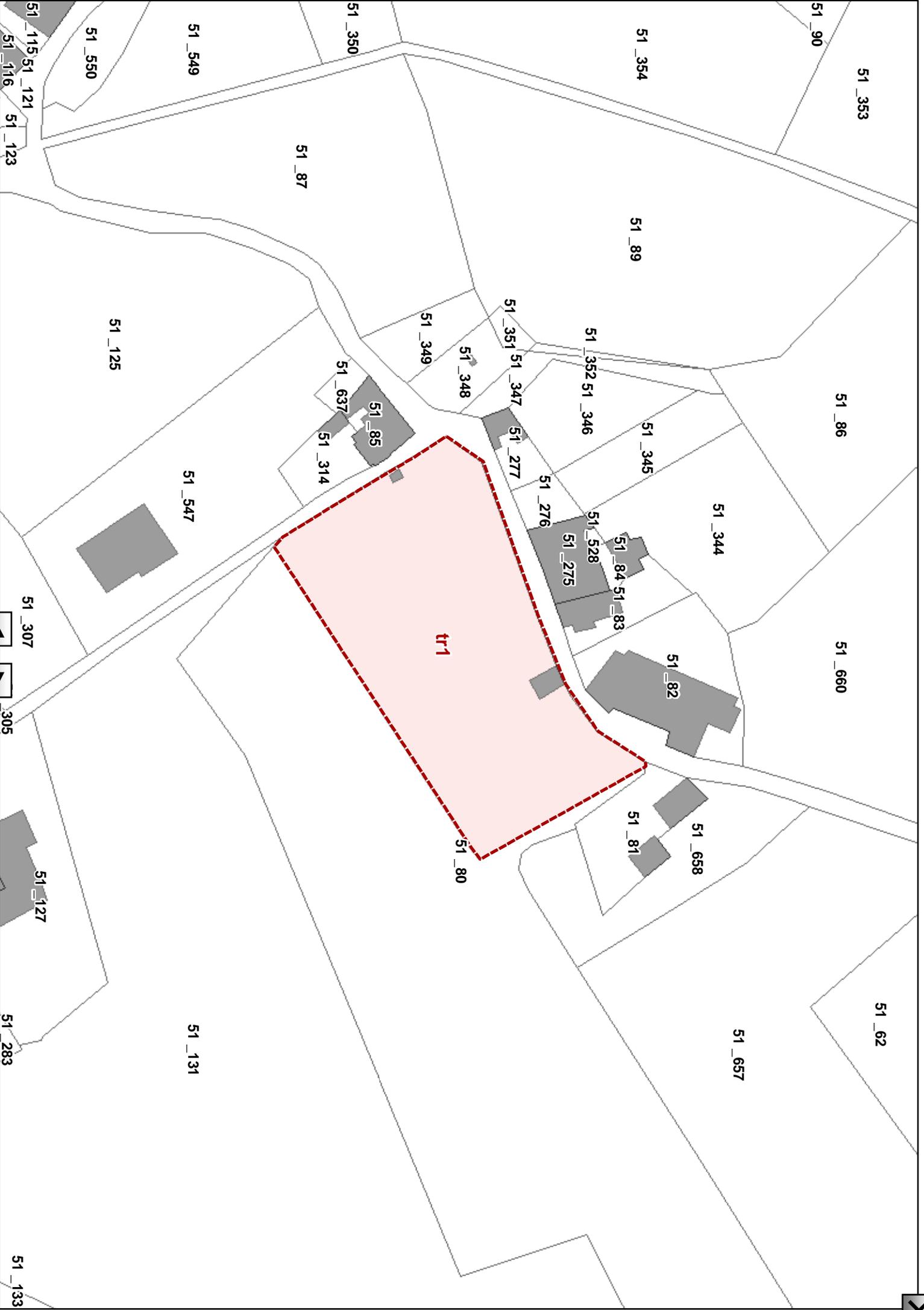
RA19 CONTEA Giardino della Sieve

RA20 CONTEA Orti del Moscia

RA21 CONTEA Piazza verde di Sandetole







tr1

51_353

51_90

51_354

51_350

51_549

51_550

51_115
51_121
51_116
51_123

51_87

51_89

51_351

51_349

51_637

51_85

51_314

51_547

51_348

51_347

51_277

51_352

51_346

51_345

51_86

51_344

51_528

51_275

51_84

51_83

51_660

51_82

51_307

305

51_127

51_131

51_80

51_81

51_658

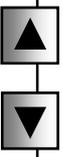
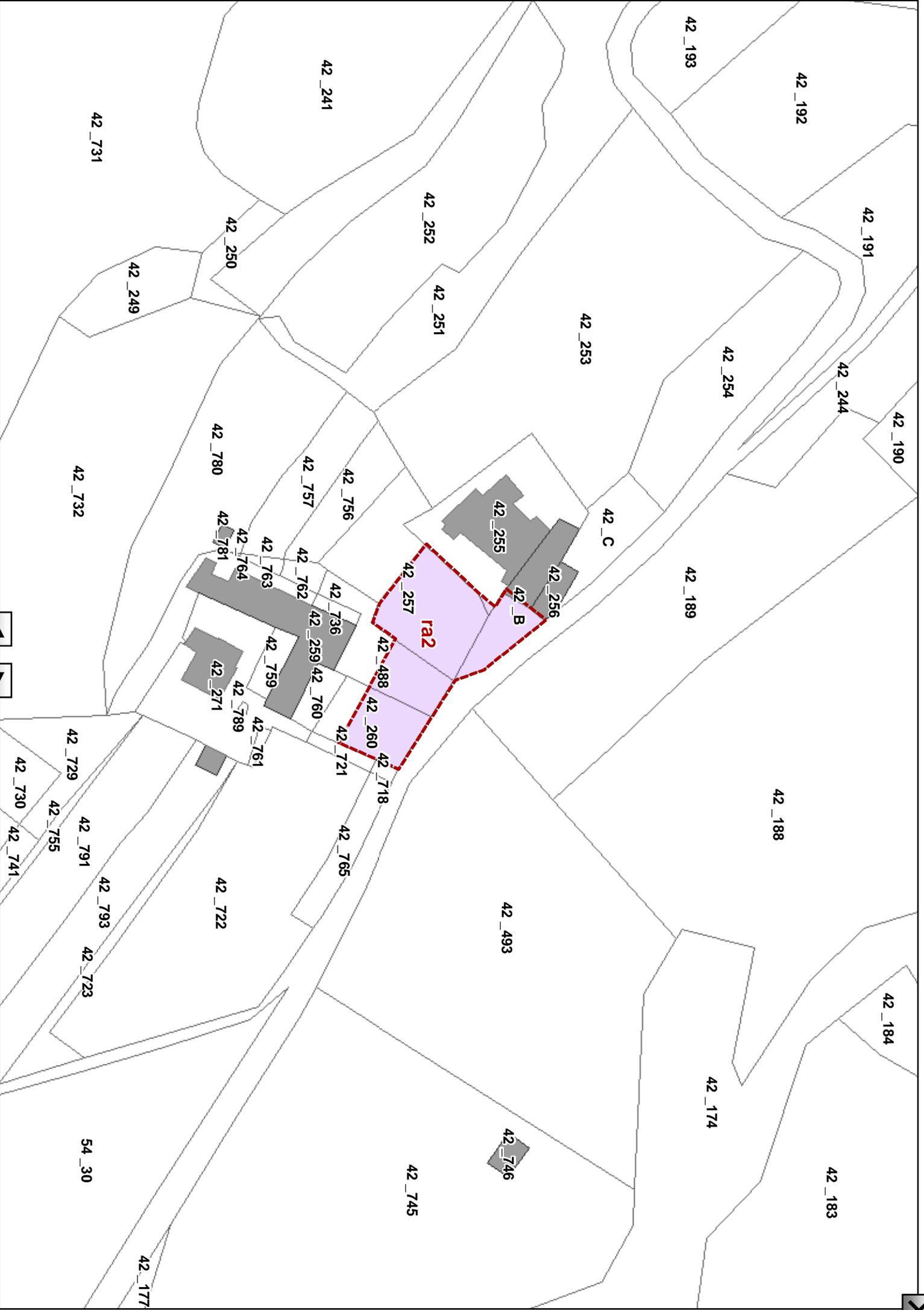
51_62

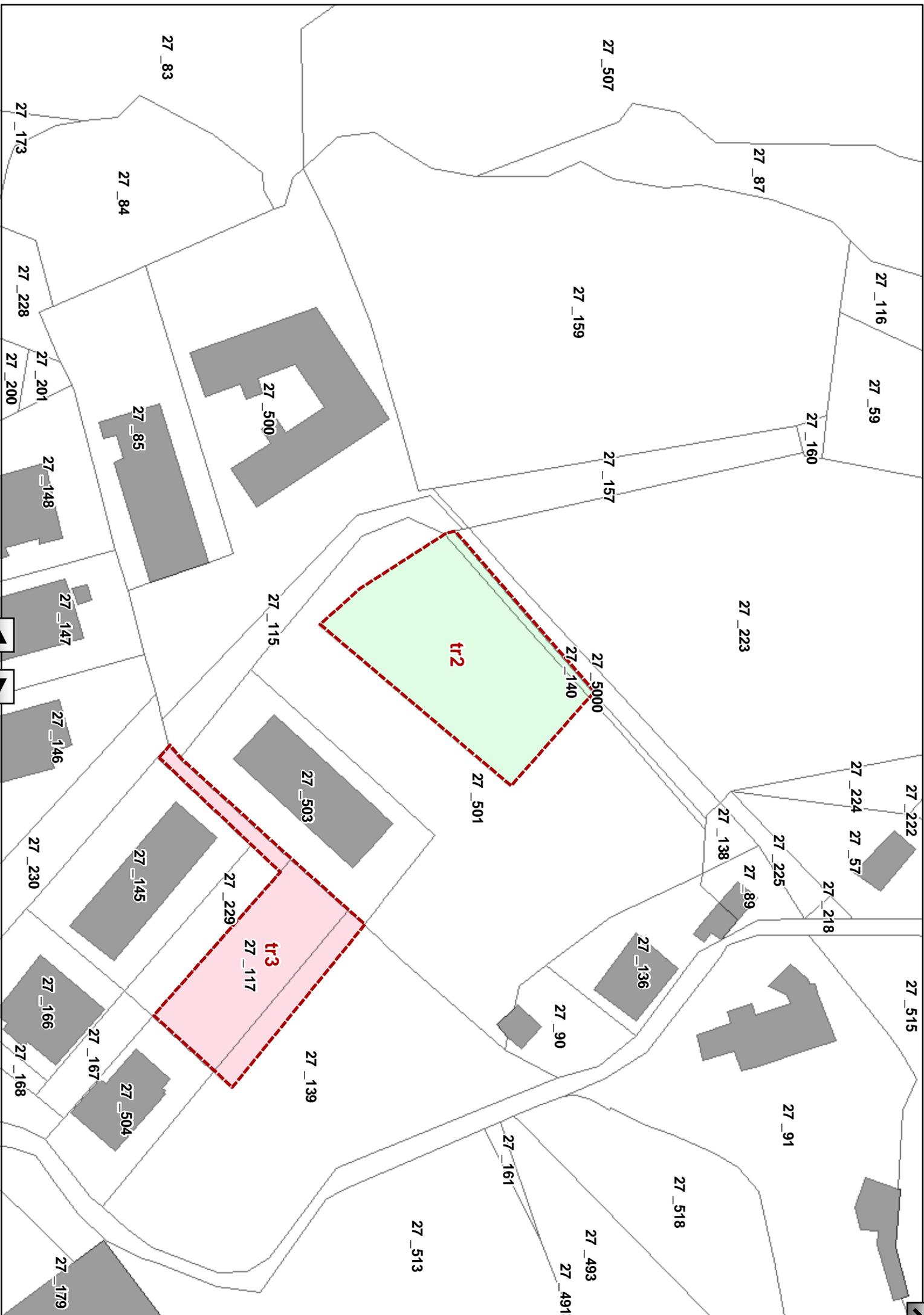
51_657

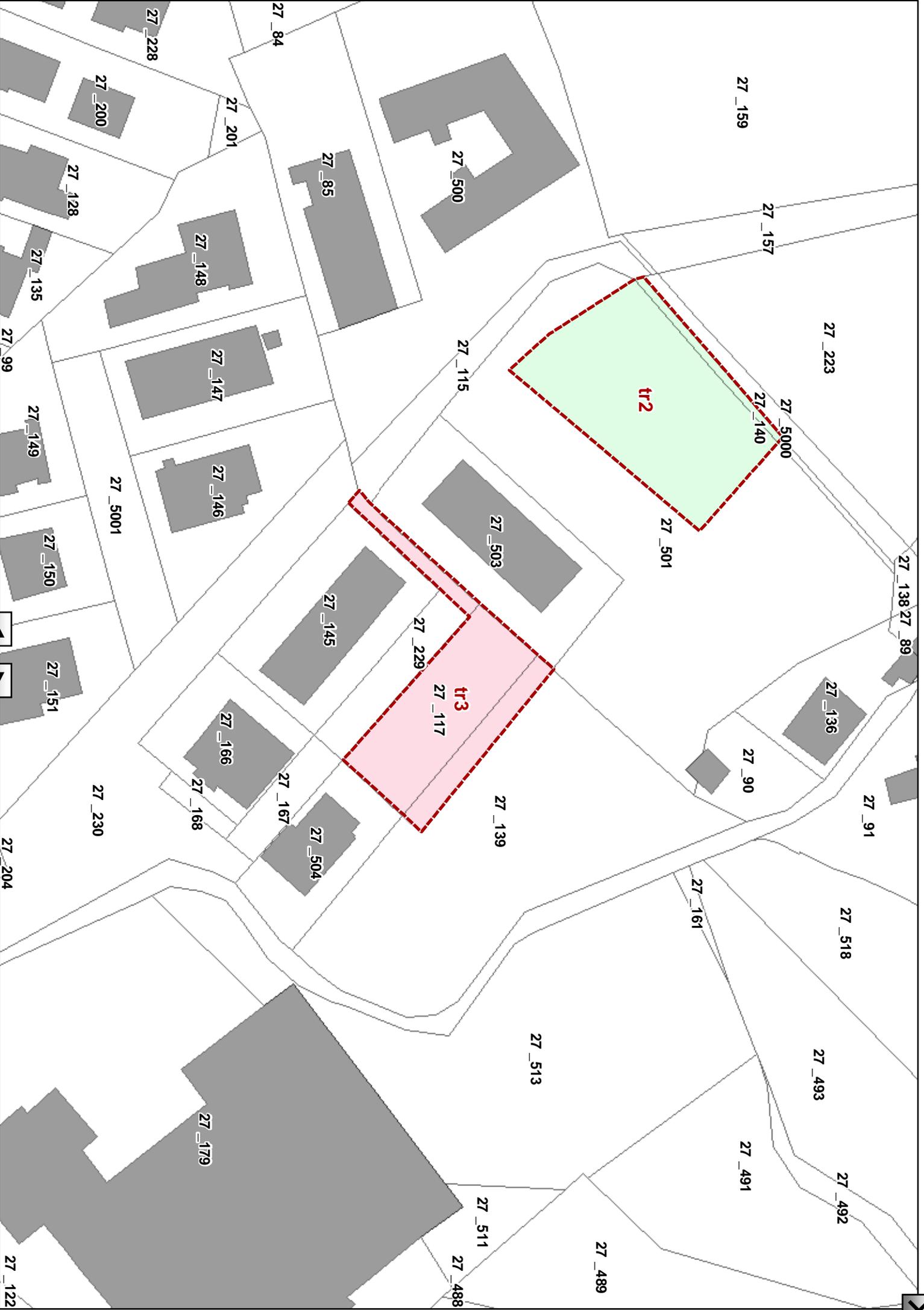
51_283

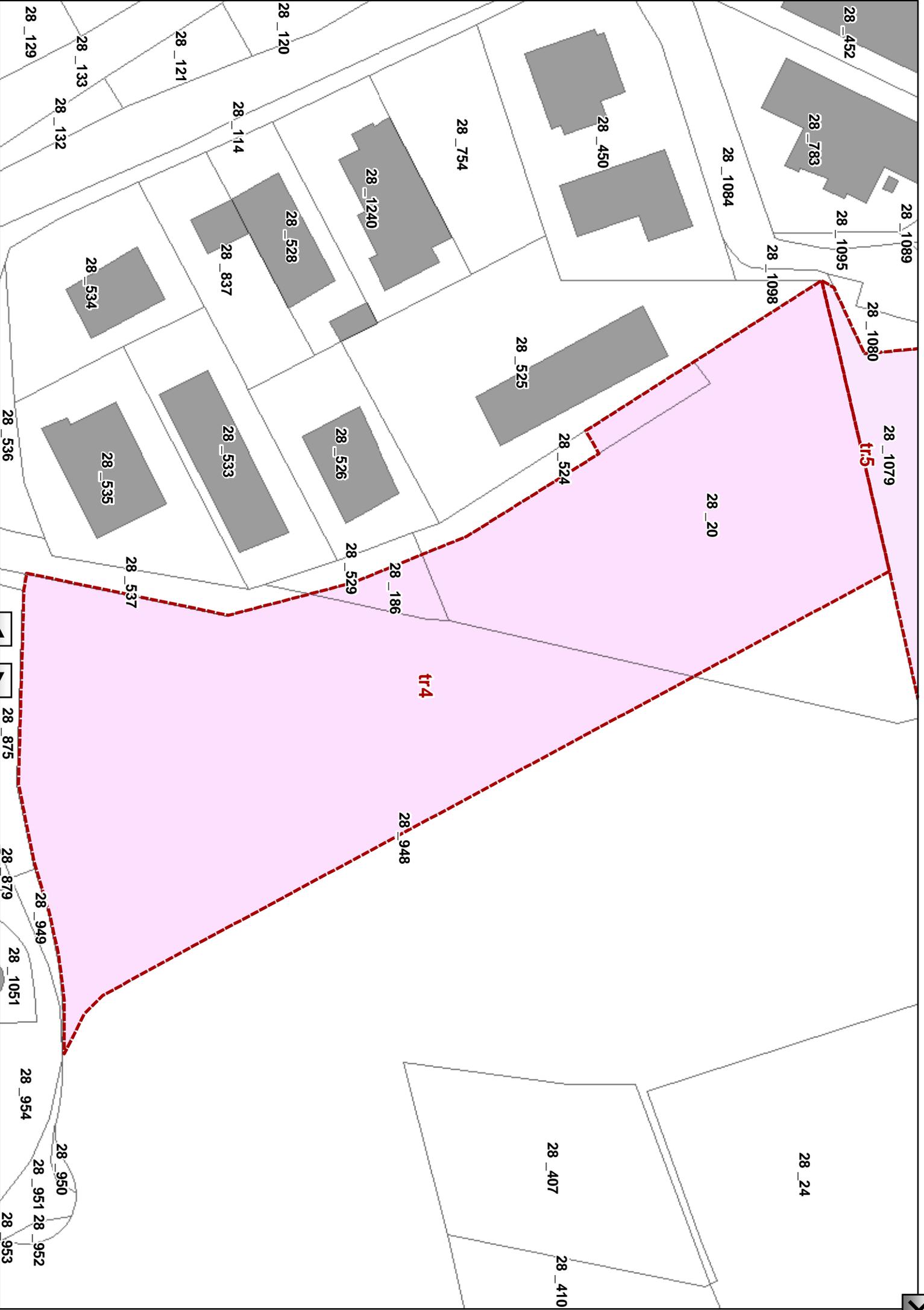
51_133

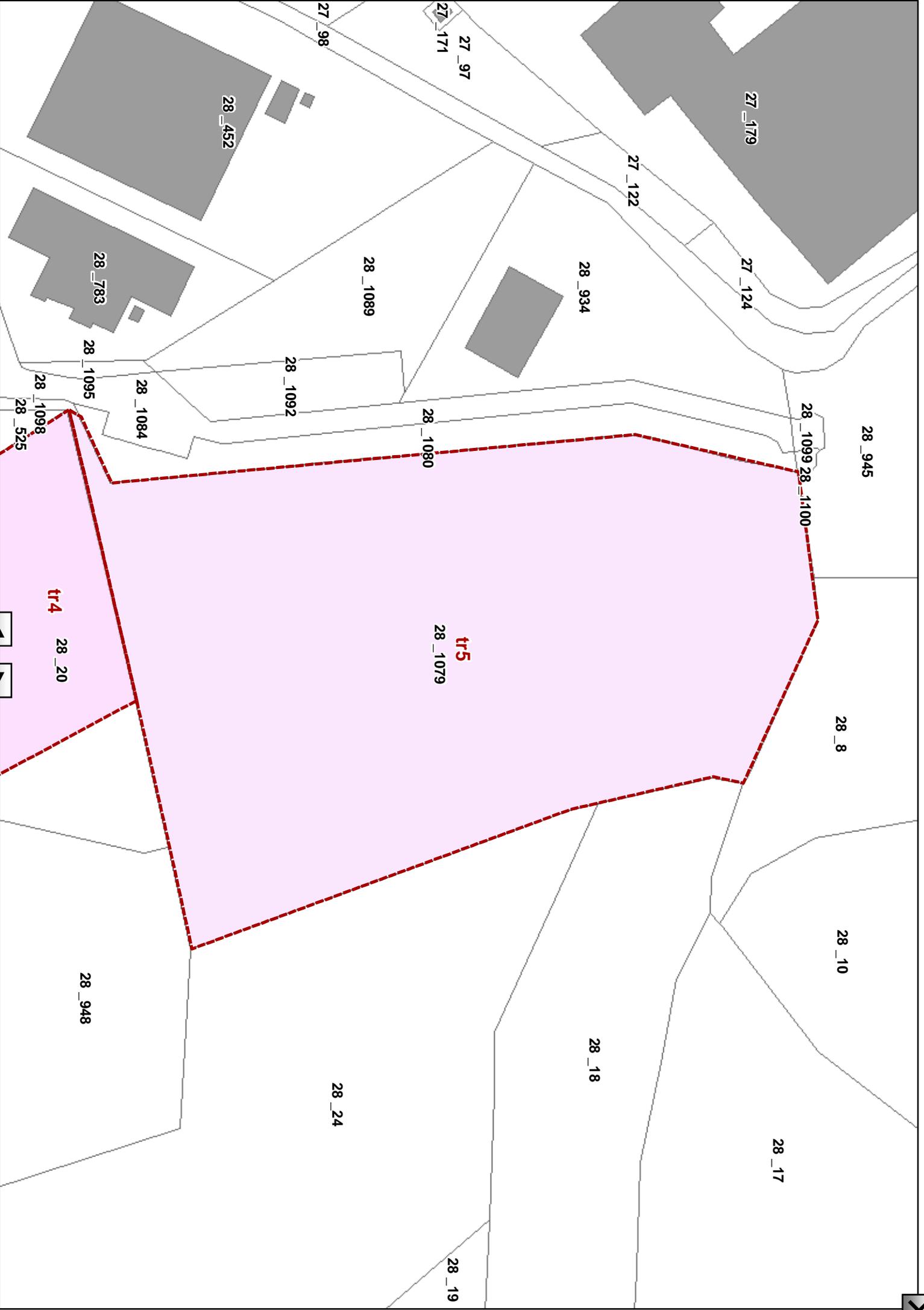


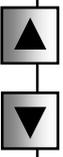
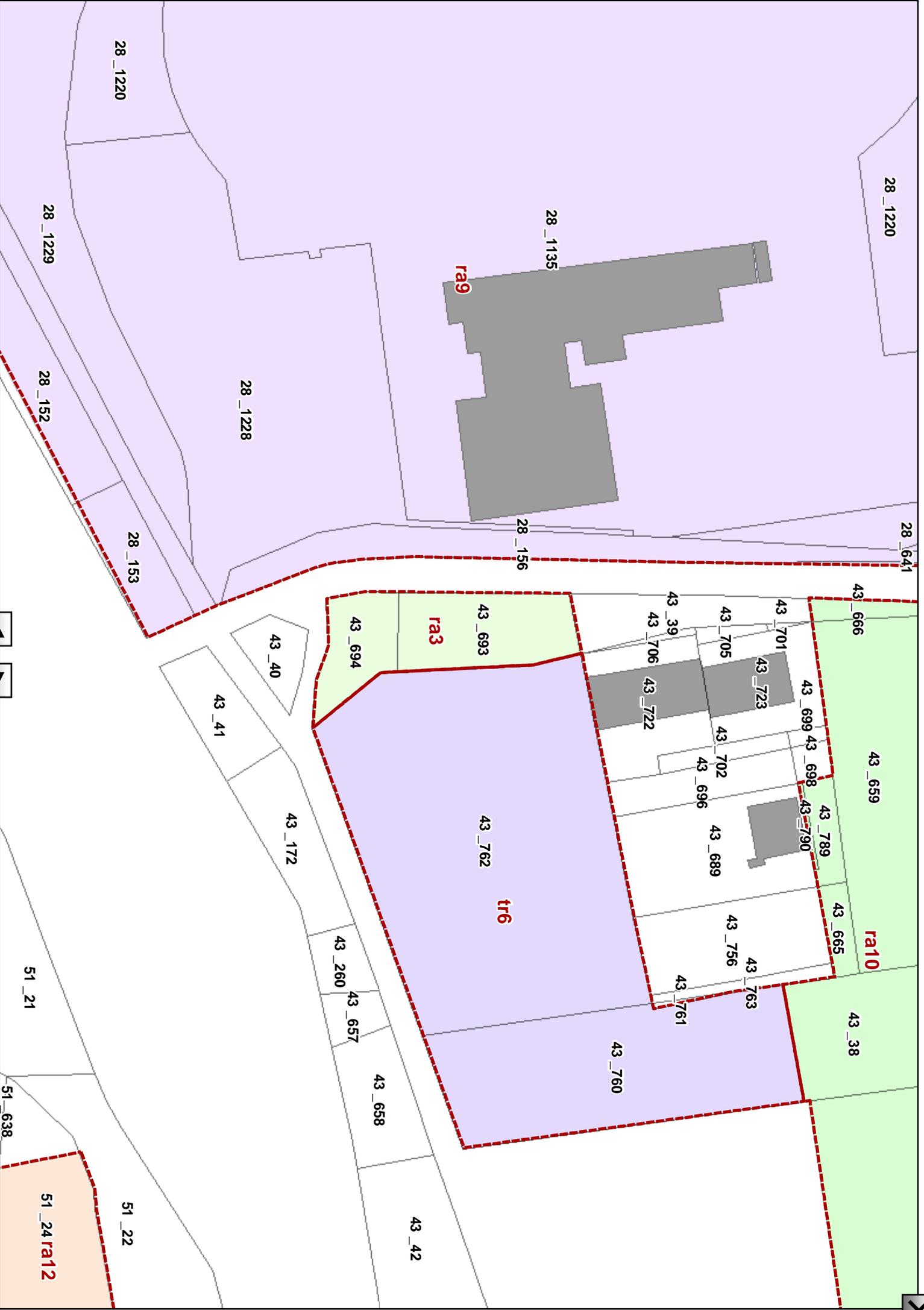


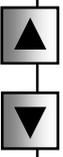
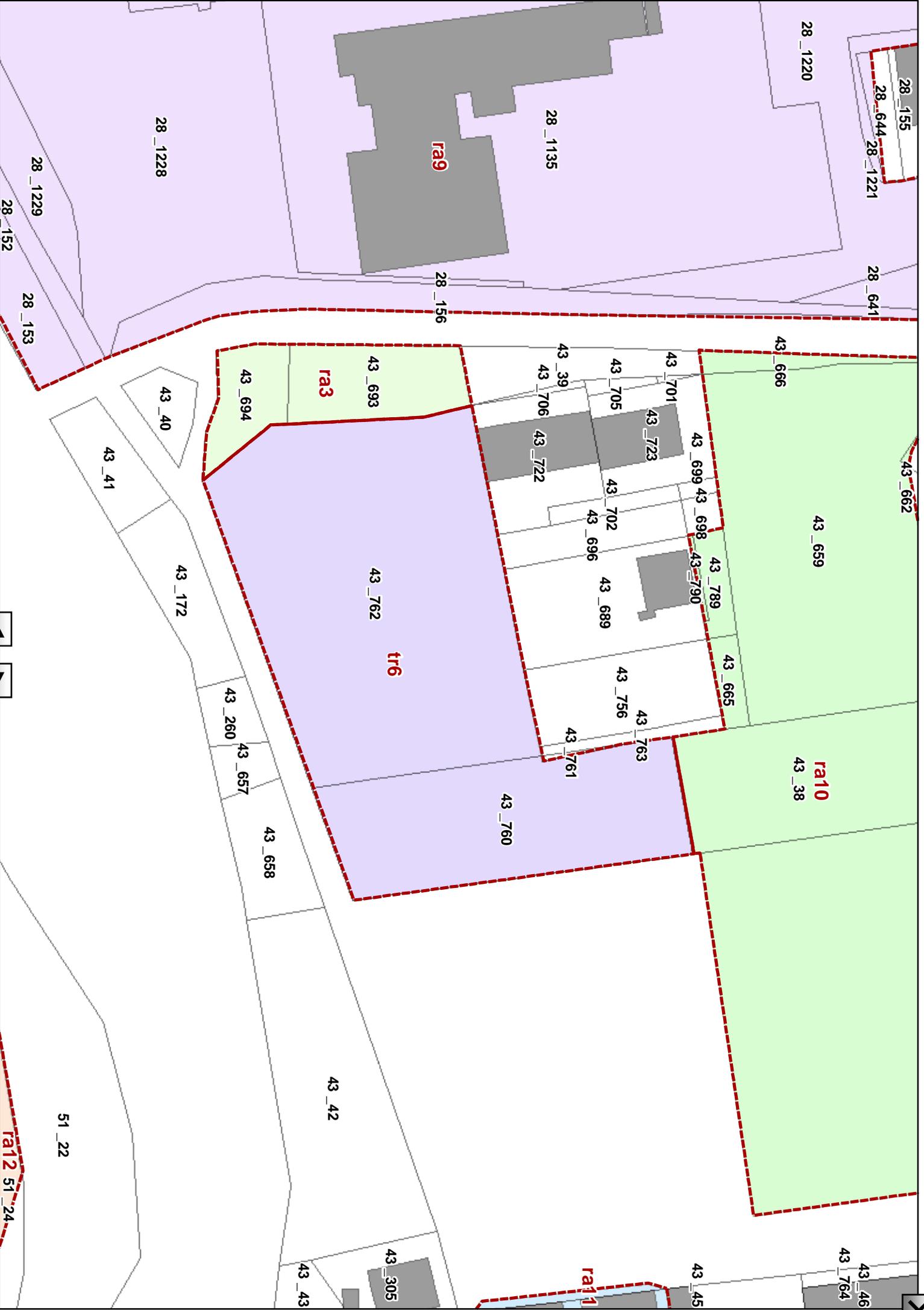


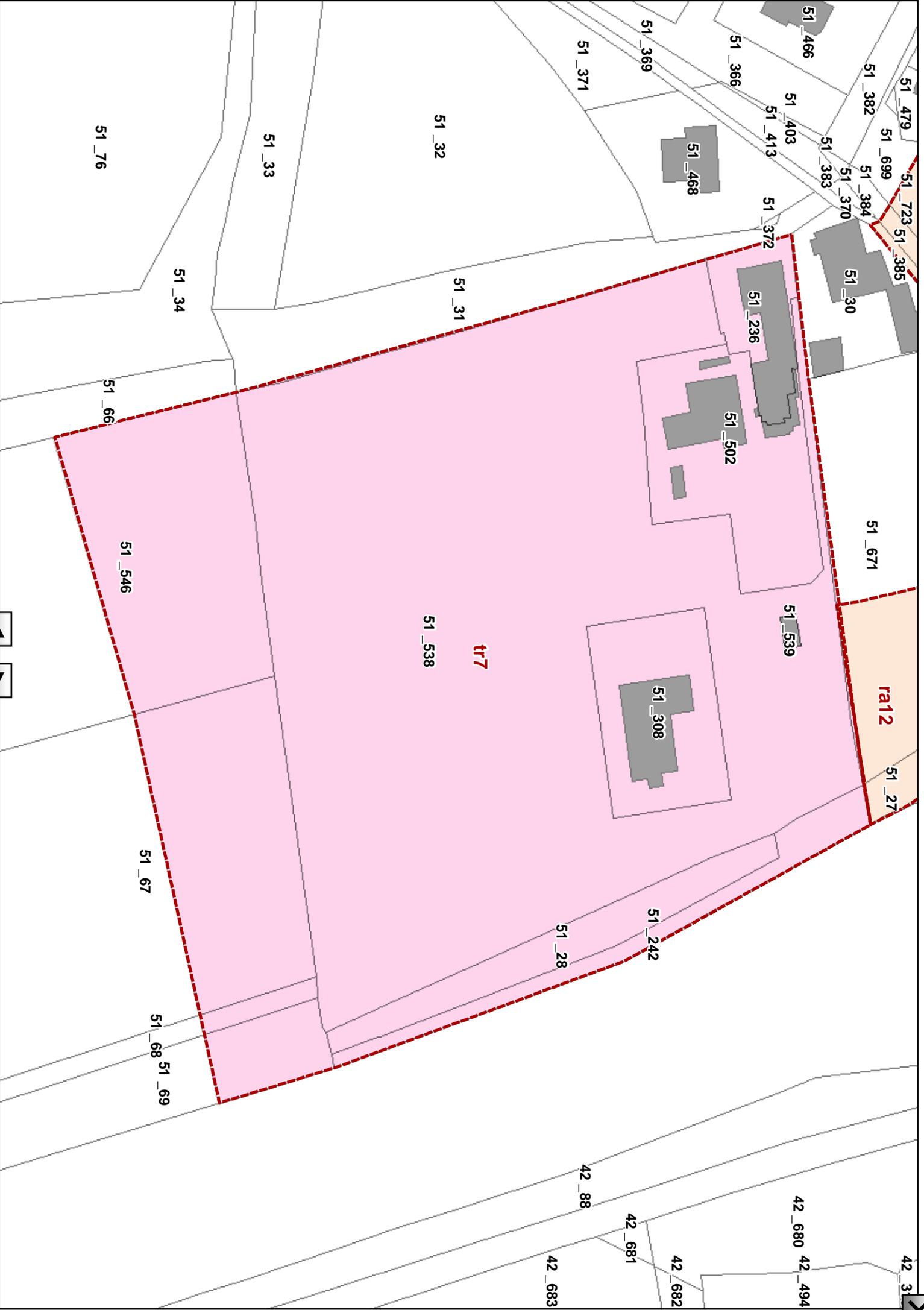












tr7

ra12

51_76

51_33

51_32

51_371

51_369

51_366

51_466

51_382

51_479

51_403

51_383

51_699

51_384

51_723

51_413

51_370

51_385

51_34

51_31

51_372

51_30

51_66

51_546

51_502

51_671

51_538

51_539

51_308

51_27

51_67

51_242

51_28

51_68

51_69

42_88

42_681

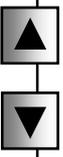
42_682

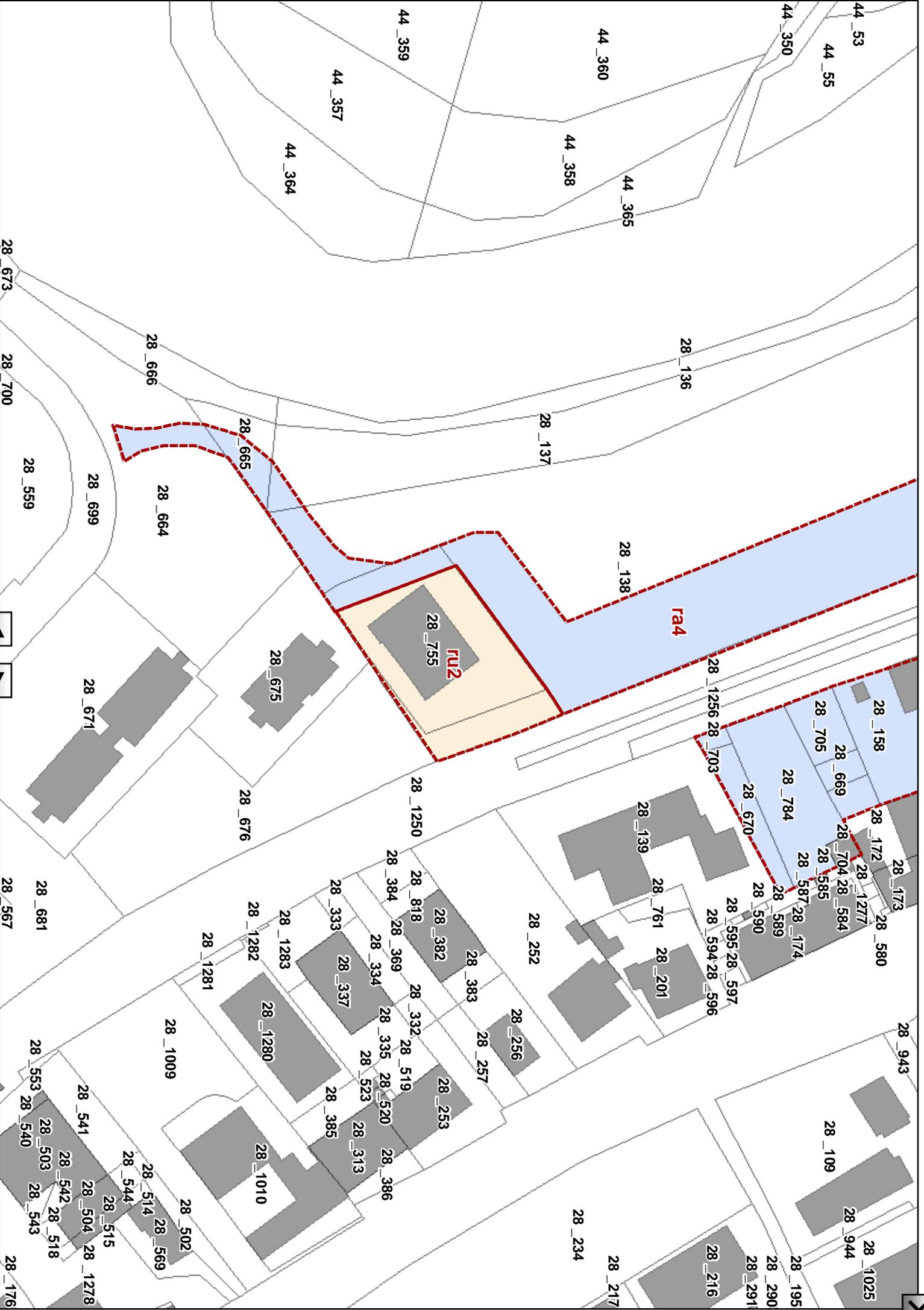
42_680

42_494

42_3

42_683





44_359

44_360

44_350

44_53

44_55

44_357

44_364

44_358

44_365

28_673

28_700

28_666

28_136

28_665

28_137

28_559

28_699

28_664

28_138

ra4

28_755

ru2

28_671

28_675

28_138

28_1256

28_705

28_158

28_669

28_784

28_676

28_1250

28_703

28_670

28_172

28_173

28_704

28_585

28_587

28_174

28_589

28_590

28_595

28_597

28_594

28_596

28_567

28_681

28_1281

28_1282

28_1283

28_333

28_337

28_384

28_818

28_382

28_369

28_252

28_761

28_139

28_201

28_590

28_595

28_597

28_594

28_596

28_943

28_553

28_540

28_541

28_503

28_542

28_518

28_1009

28_1280

28_1010

28_385

28_332

28_519

28_335

28_520

28_257

28_256

28_201

28_252

28_253

28_257

28_256

28_257

28_256

28_943

28_176

28_502

28_514

28_515

28_504

28_1278

28_502

28_514

28_515

28_504

28_1278

28_502

28_514

28_515

28_504

28_1278

28_234

28_217

28_216

28_290

28_291

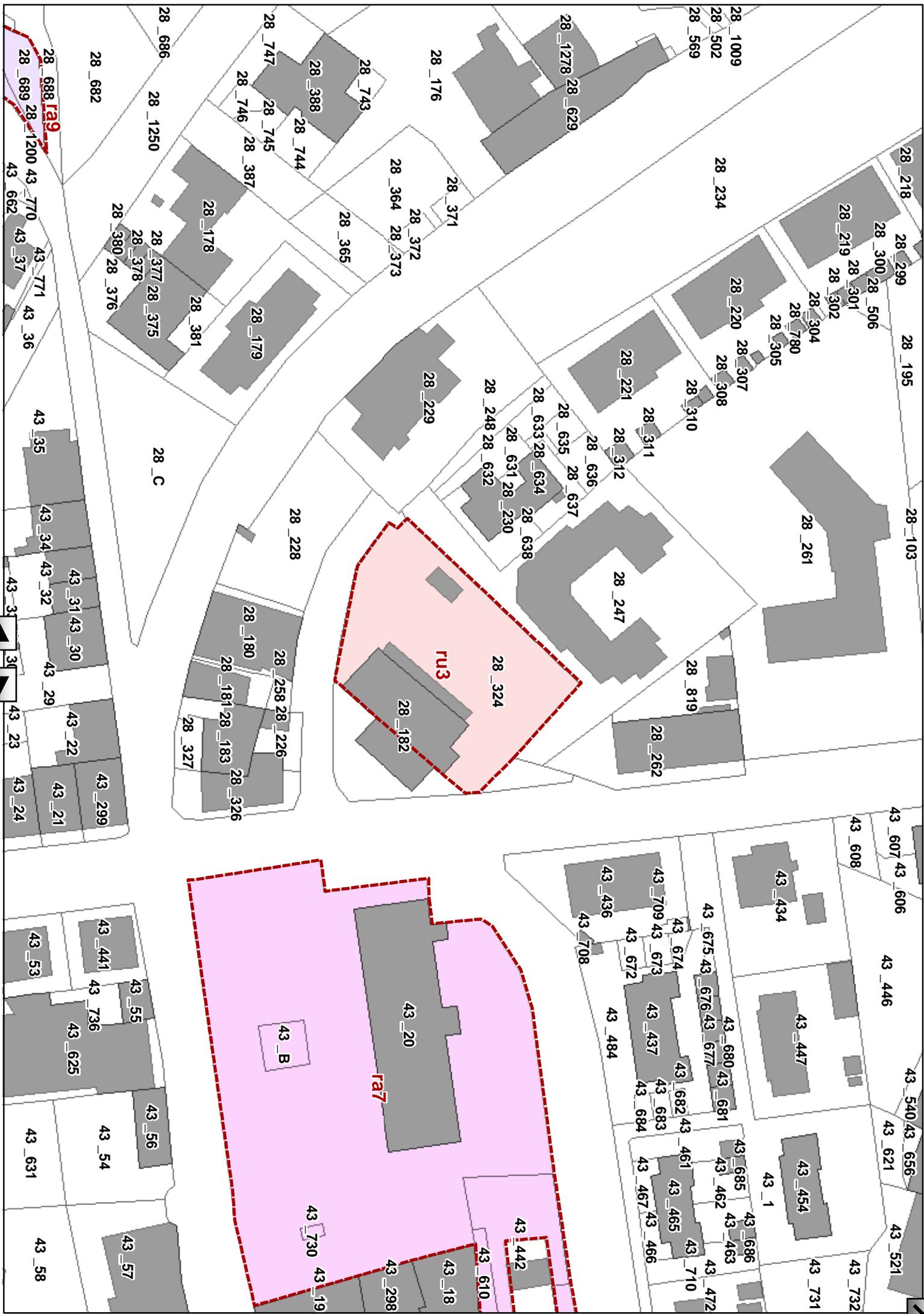
28_195

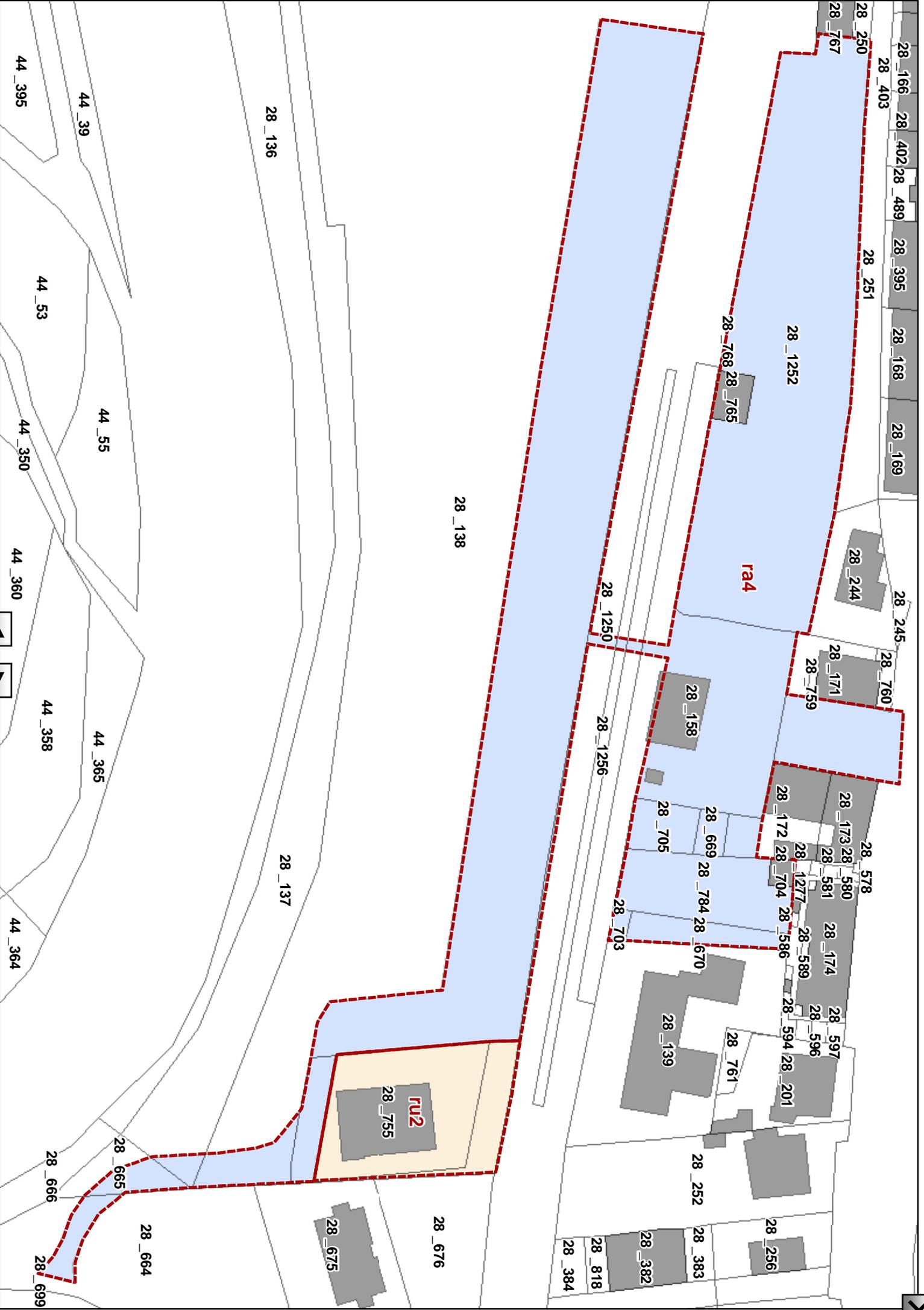
28_195

28_944

28_1025





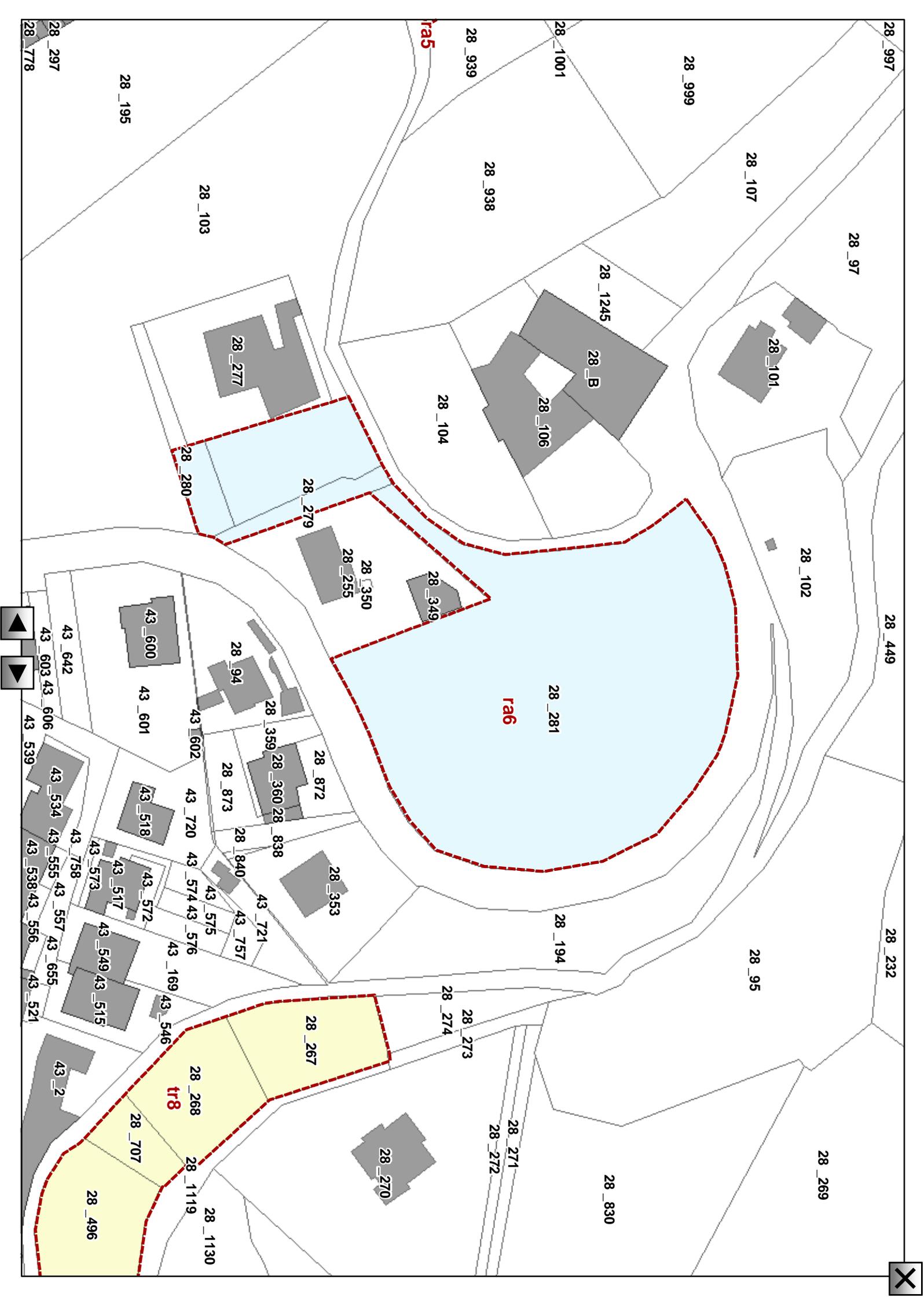


ra4

ru2

28_136
28_137
28_138
28_139
28_158
28_171
28_172
28_173
28_174
28_175
28_176
28_177
28_178
28_179
28_180
28_181
28_182
28_183
28_184
28_185
28_186
28_187
28_188
28_189
28_190
28_191
28_192
28_193
28_194
28_195
28_196
28_197
28_198
28_199
28_200
28_201
28_202
28_203
28_204
28_205
28_206
28_207
28_208
28_209
28_210
28_211
28_212
28_213
28_214
28_215
28_216
28_217
28_218
28_219
28_220
28_221
28_222
28_223
28_224
28_225
28_226
28_227
28_228
28_229
28_230
28_231
28_232
28_233
28_234
28_235
28_236
28_237
28_238
28_239
28_240
28_241
28_242
28_243
28_244
28_245
28_246
28_247
28_248
28_249
28_250
28_251
28_252
28_253
28_254
28_255
28_256
28_257
28_258
28_259
28_260
28_261
28_262
28_263
28_264
28_265
28_266
28_267
28_268
28_269
28_270
28_271
28_272
28_273
28_274
28_275
28_276
28_277
28_278
28_279
28_280
28_281
28_282
28_283
28_284
28_285
28_286
28_287
28_288
28_289
28_290
28_291
28_292
28_293
28_294
28_295
28_296
28_297
28_298
28_299
28_300
28_301
28_302
28_303
28_304
28_305
28_306
28_307
28_308
28_309
28_310
28_311
28_312
28_313
28_314
28_315
28_316
28_317
28_318
28_319
28_320
28_321
28_322
28_323
28_324
28_325
28_326
28_327
28_328
28_329
28_330
28_331
28_332
28_333
28_334
28_335
28_336
28_337
28_338
28_339
28_340
28_341
28_342
28_343
28_344
28_345
28_346
28_347
28_348
28_349
28_350
28_351
28_352
28_353
28_354
28_355
28_356
28_357
28_358
28_359
28_360
28_361
28_362
28_363
28_364
28_365
28_366
28_367
28_368
28_369
28_370
28_371
28_372
28_373
28_374
28_375
28_376
28_377
28_378
28_379
28_380
28_381
28_382
28_383
28_384
28_385
28_386
28_387
28_388
28_389
28_390
28_391
28_392
28_393
28_394
28_395
28_396
28_397
28_398
28_399
28_400
28_401
28_402
28_403
28_404
28_405
28_406
28_407
28_408
28_409
28_410
28_411
28_412
28_413
28_414
28_415
28_416
28_417
28_418
28_419
28_420
28_421
28_422
28_423
28_424
28_425
28_426
28_427
28_428
28_429
28_430
28_431
28_432
28_433
28_434
28_435
28_436
28_437
28_438
28_439
28_440
28_441
28_442
28_443
28_444
28_445
28_446
28_447
28_448
28_449
28_450
28_451
28_452
28_453
28_454
28_455
28_456
28_457
28_458
28_459
28_460
28_461
28_462
28_463
28_464
28_465
28_466
28_467
28_468
28_469
28_470
28_471
28_472
28_473
28_474
28_475
28_476
28_477
28_478
28_479
28_480
28_481
28_482
28_483
28_484
28_485
28_486
28_487
28_488
28_489
28_490
28_491
28_492
28_493
28_494
28_495
28_496
28_497
28_498
28_499
28_500





28_997

28_999

28_107

28_97

28_1245

28_B

28_101

28_106

28_104

28_103

28_277

28_280

28_279

28_255

28_350

28_349

28_449

28_102

ra6

28_281

43_642

43_600

43_601

28_94

28_359

28_872

28_360

28_838

28_353

28_873

28_840

43_721

43_575

43_576

43_169

43_546

28_267

28_274

28_273

28_232

28_95

tr8

28_268

28_707

28_270

28_271

28_272

28_830

28_269

28_1119

28_1130

28_496

43_2

28_297

28_778

28_195

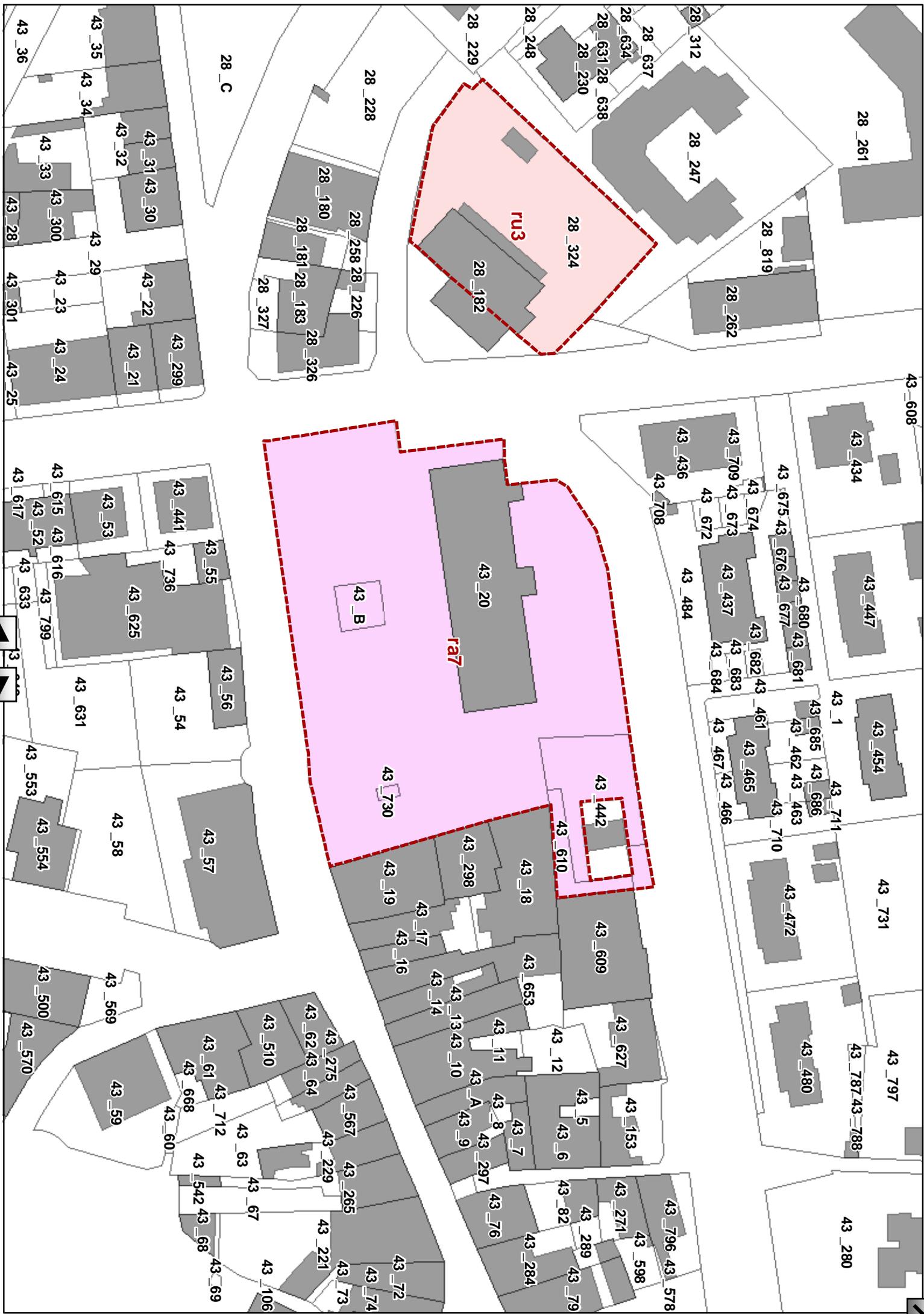
28_1001

28_939

28_938

ra5



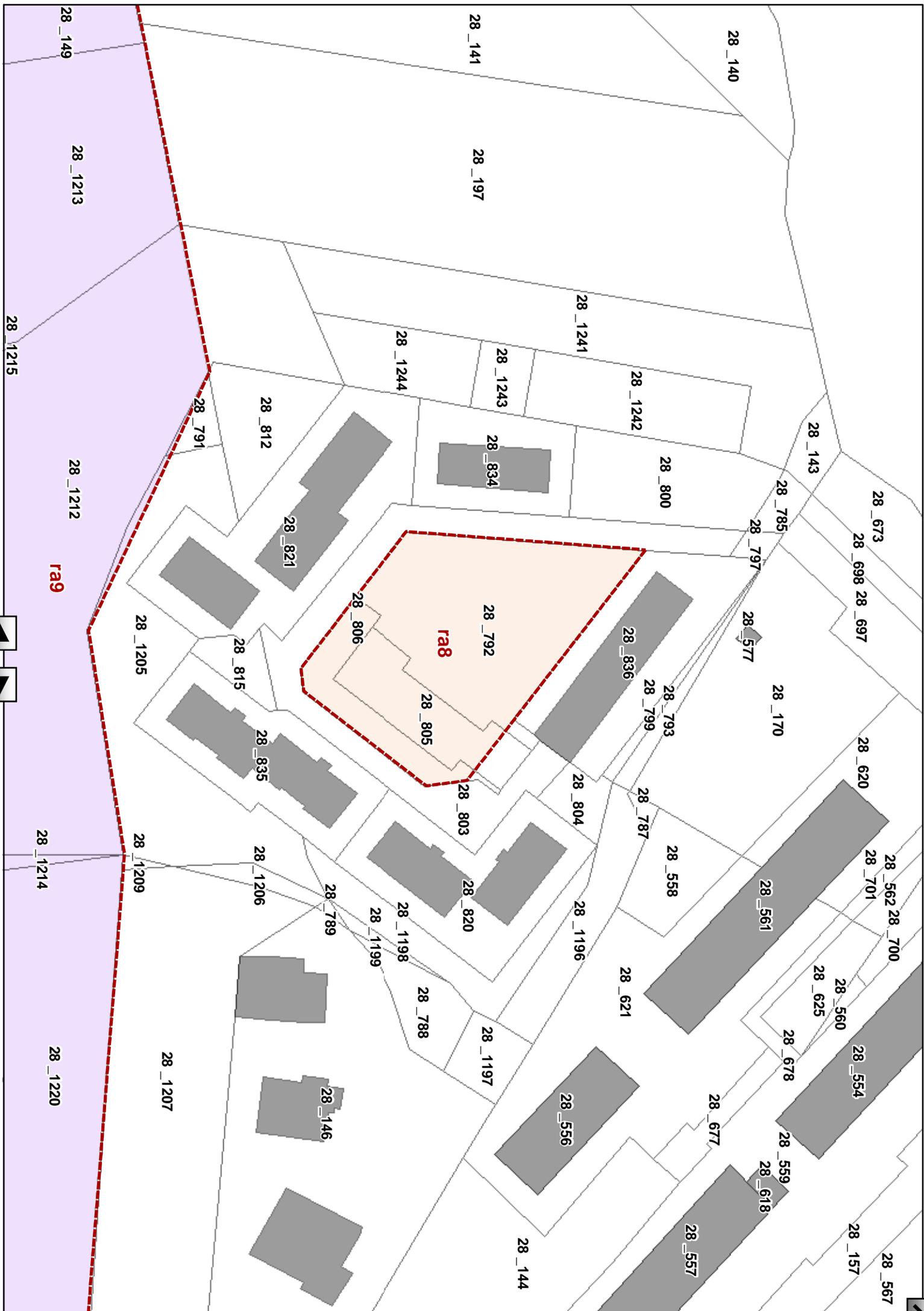


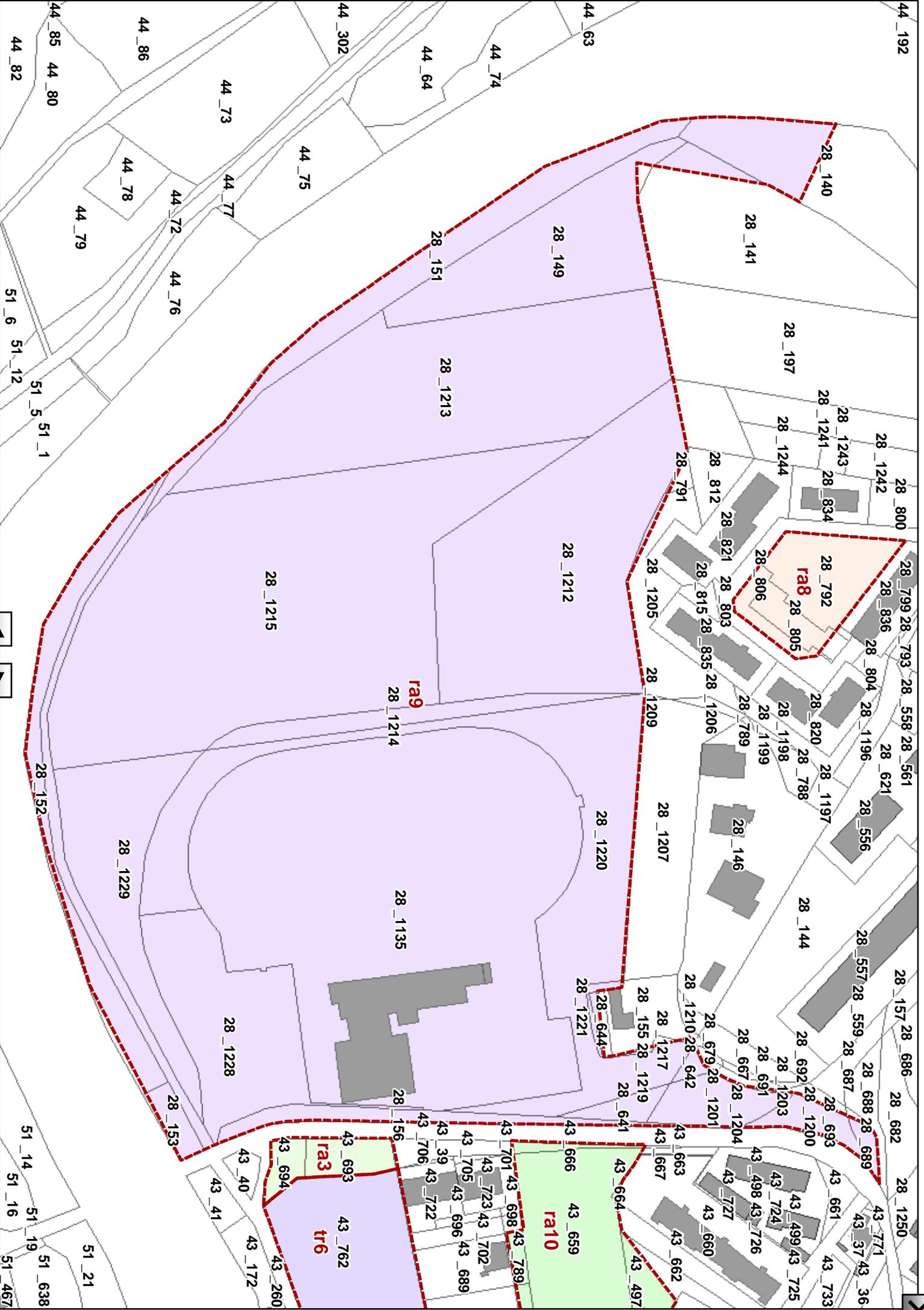
28_324
28_182
ru3

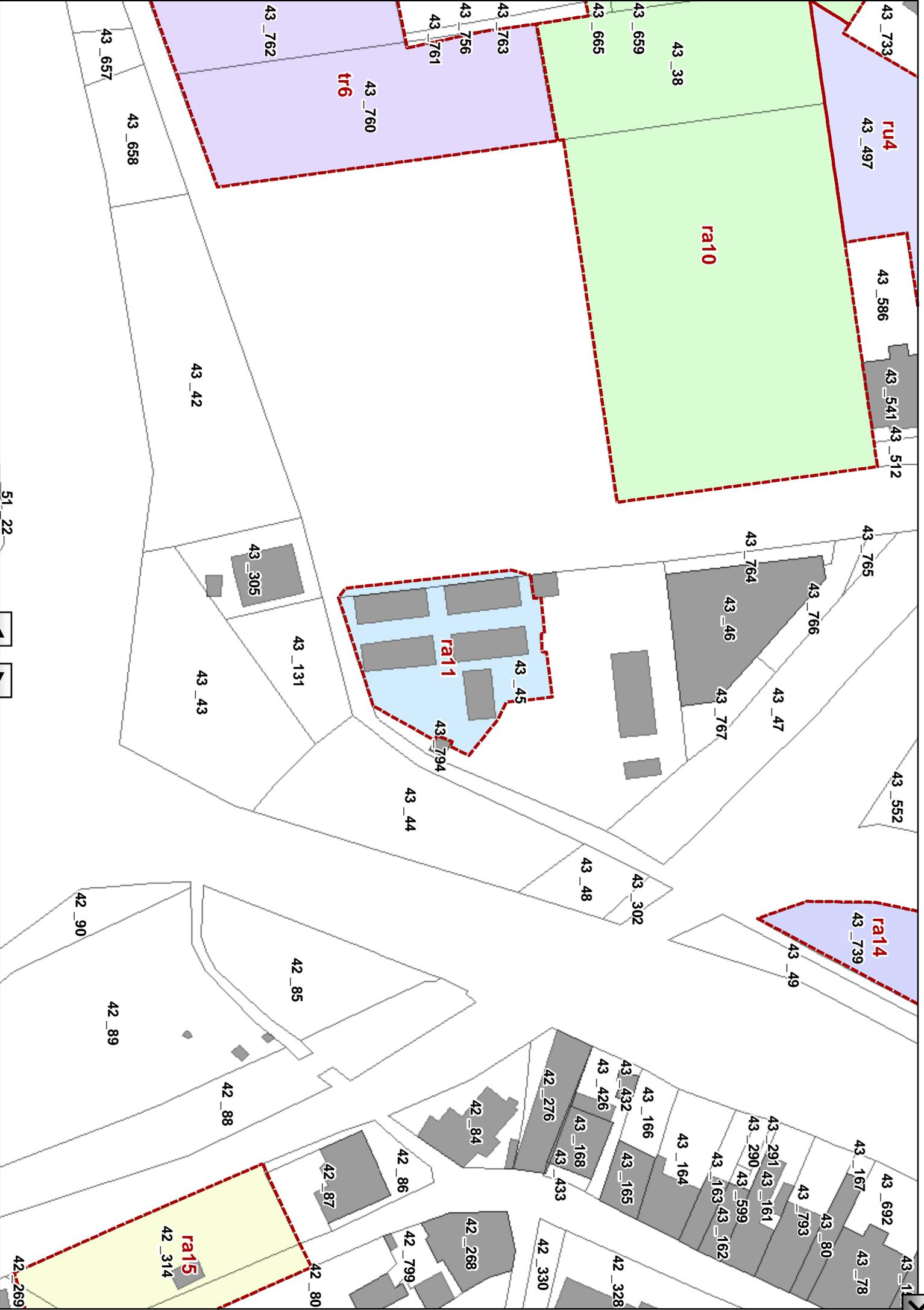
43_20
43_442
43_610
ra7
43_B
43_730

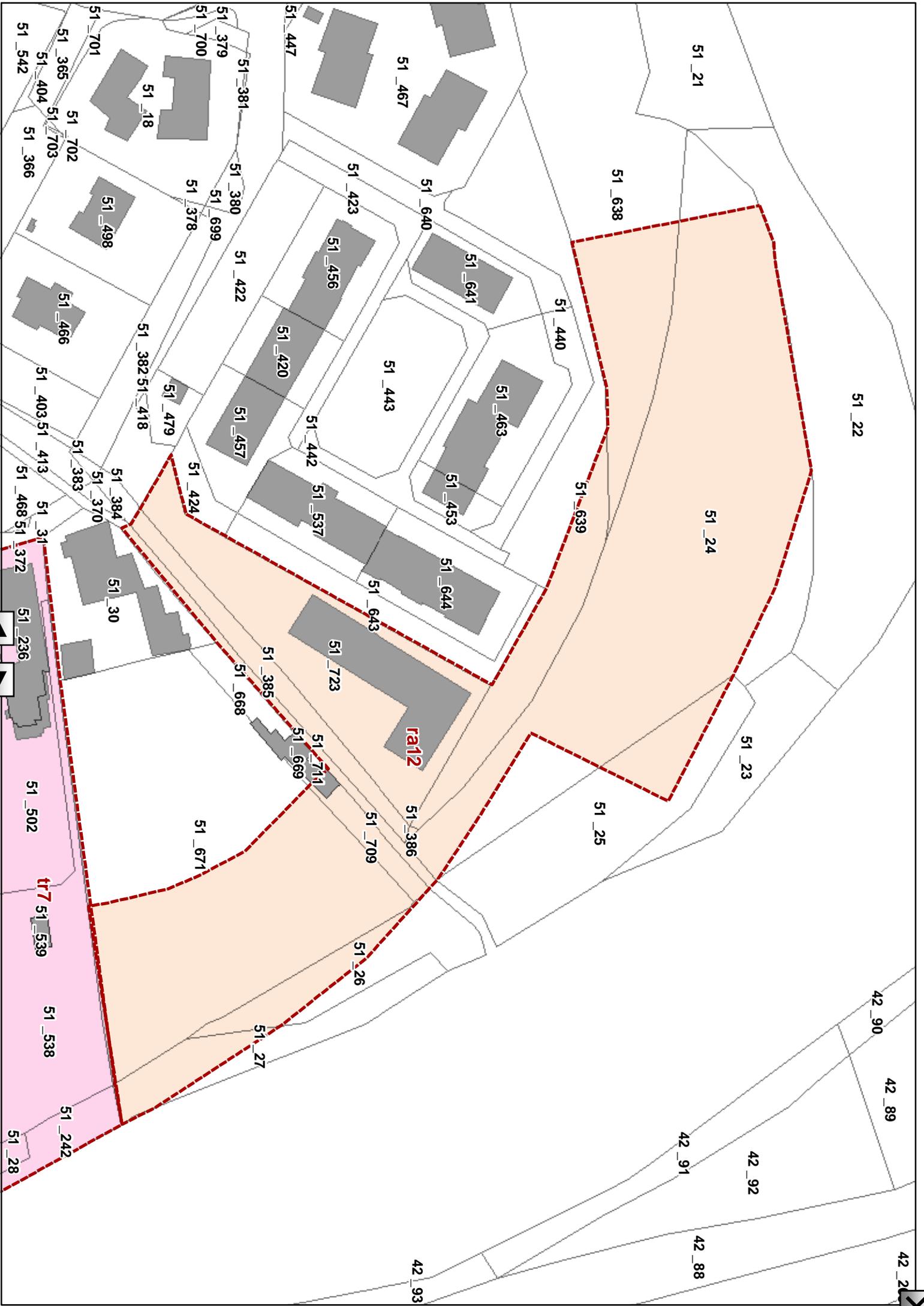
28_C

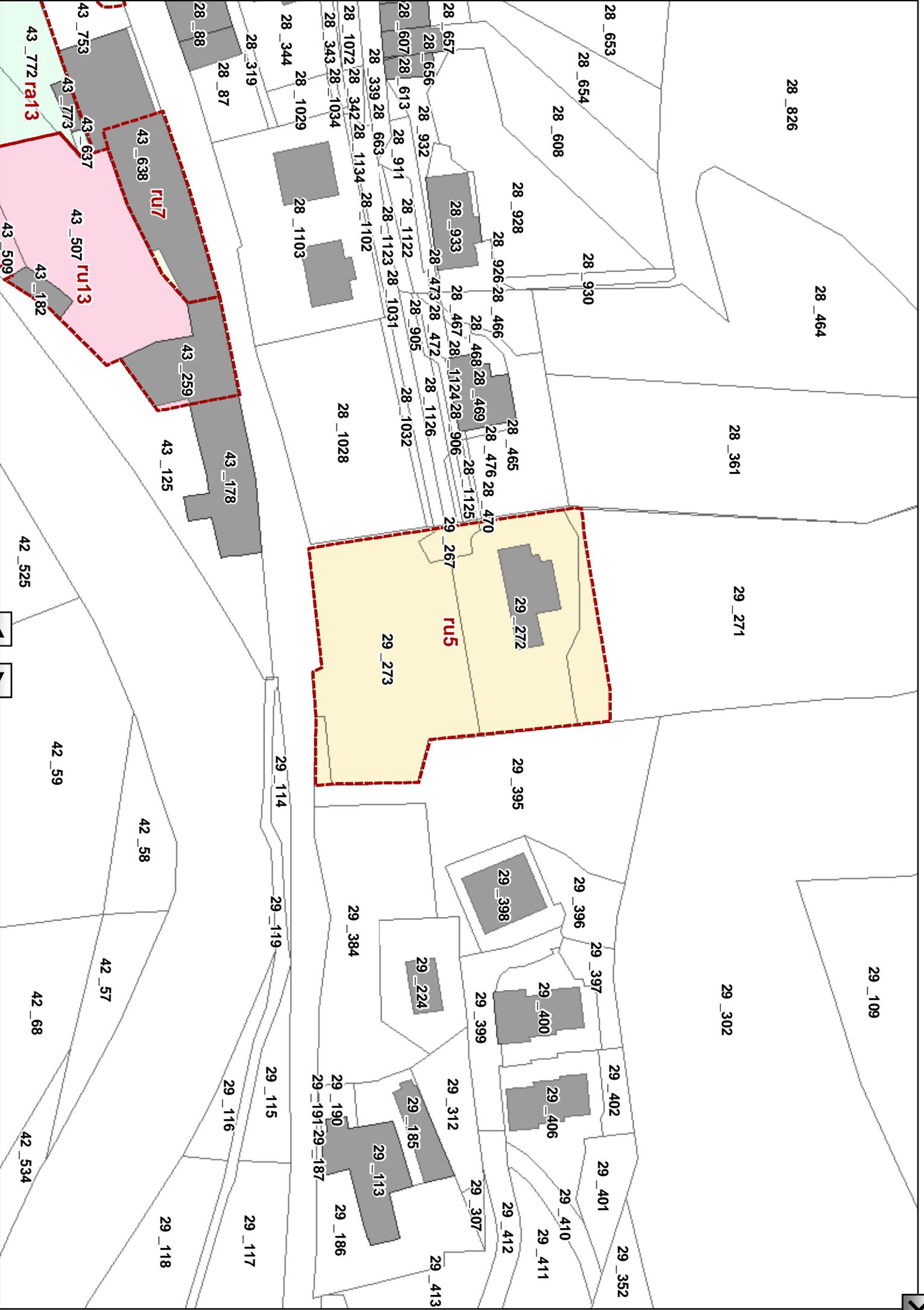






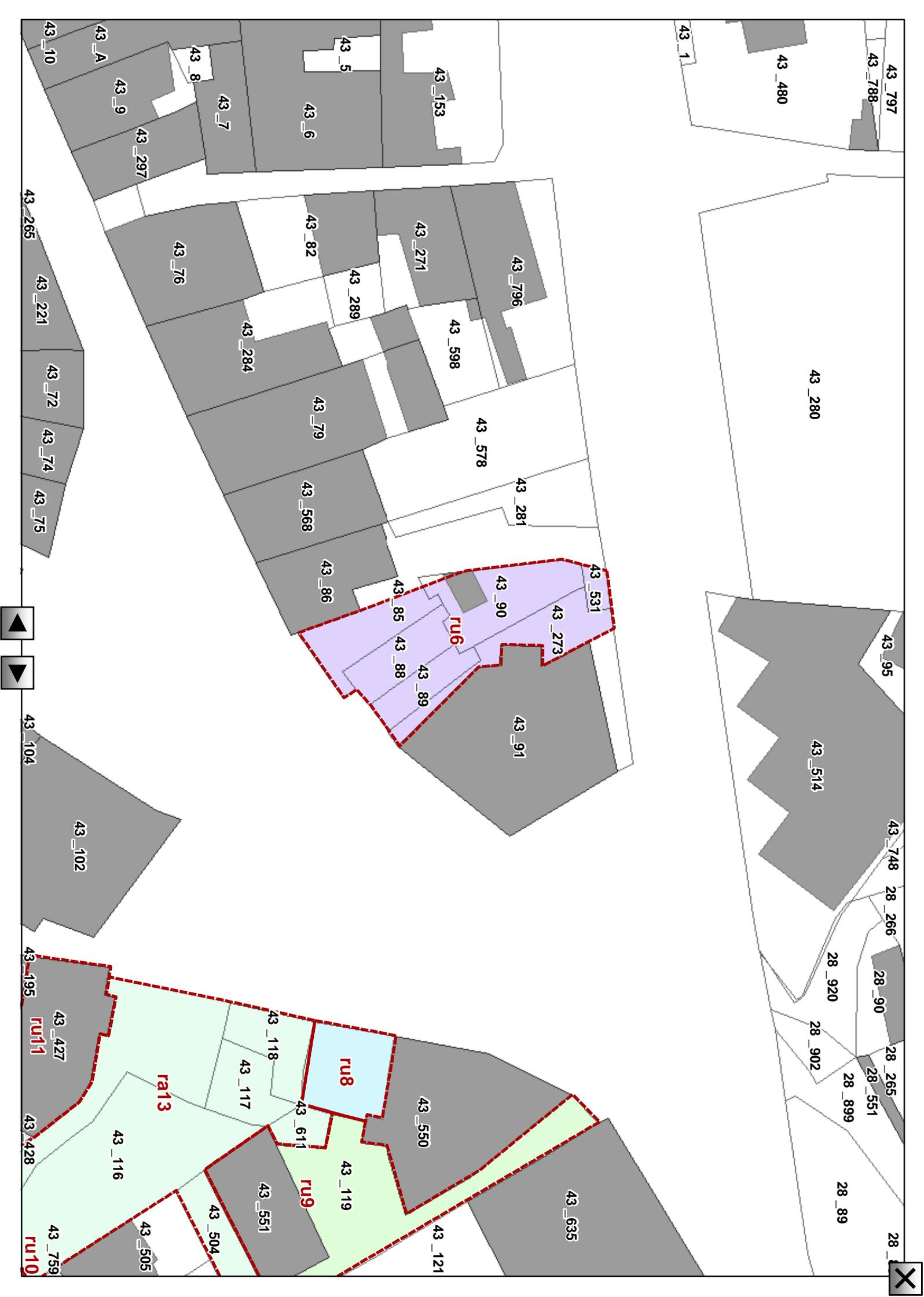


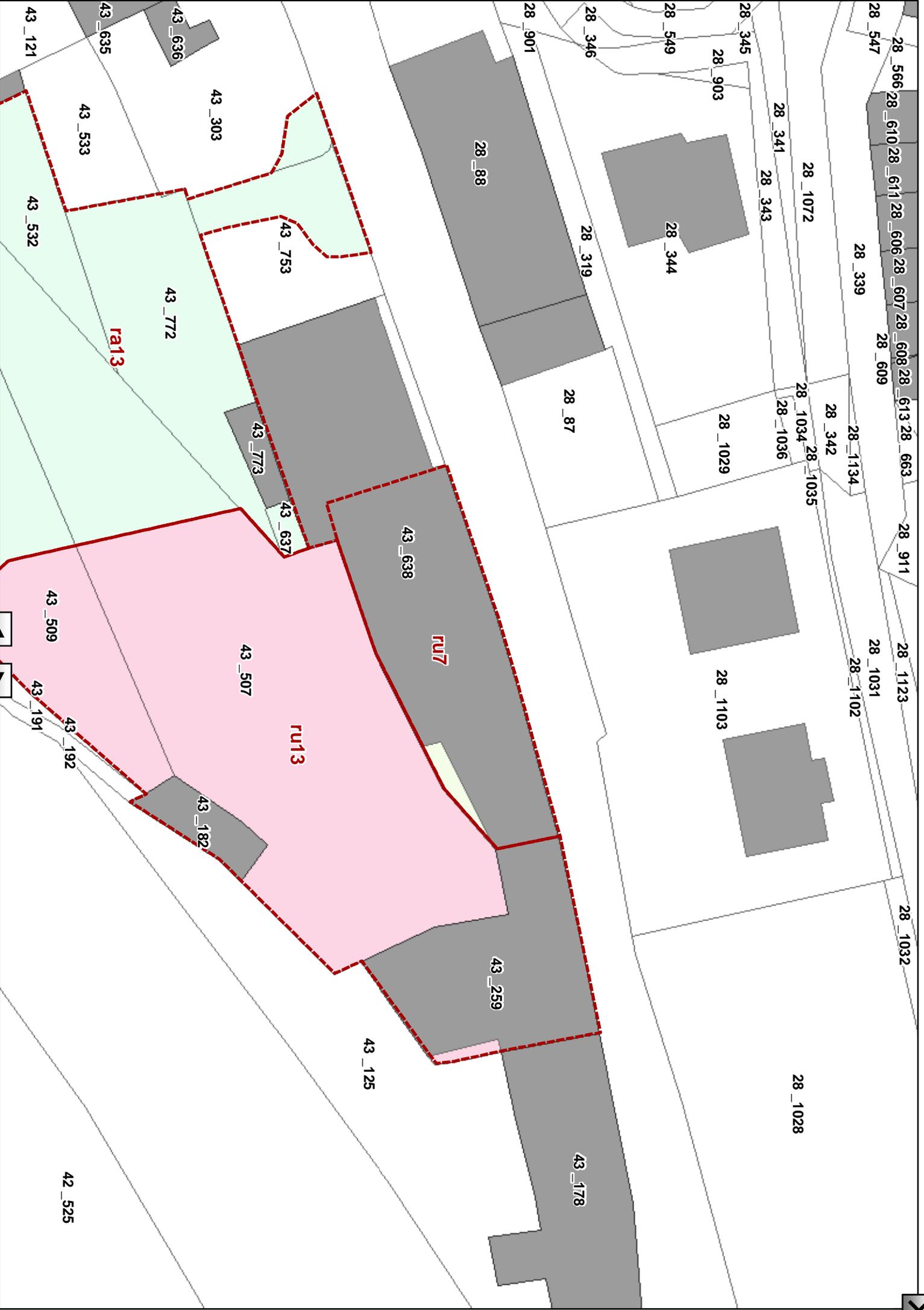


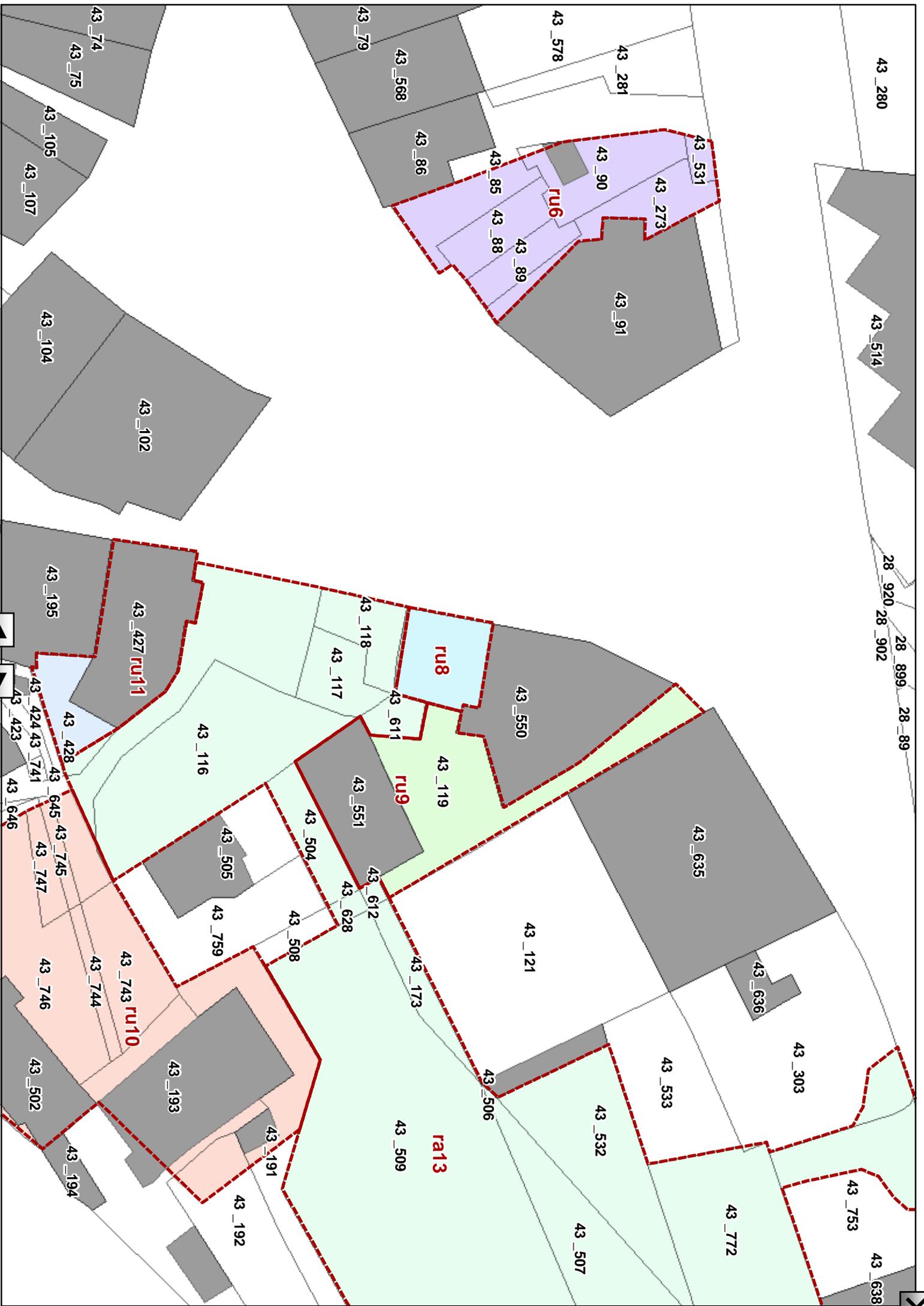


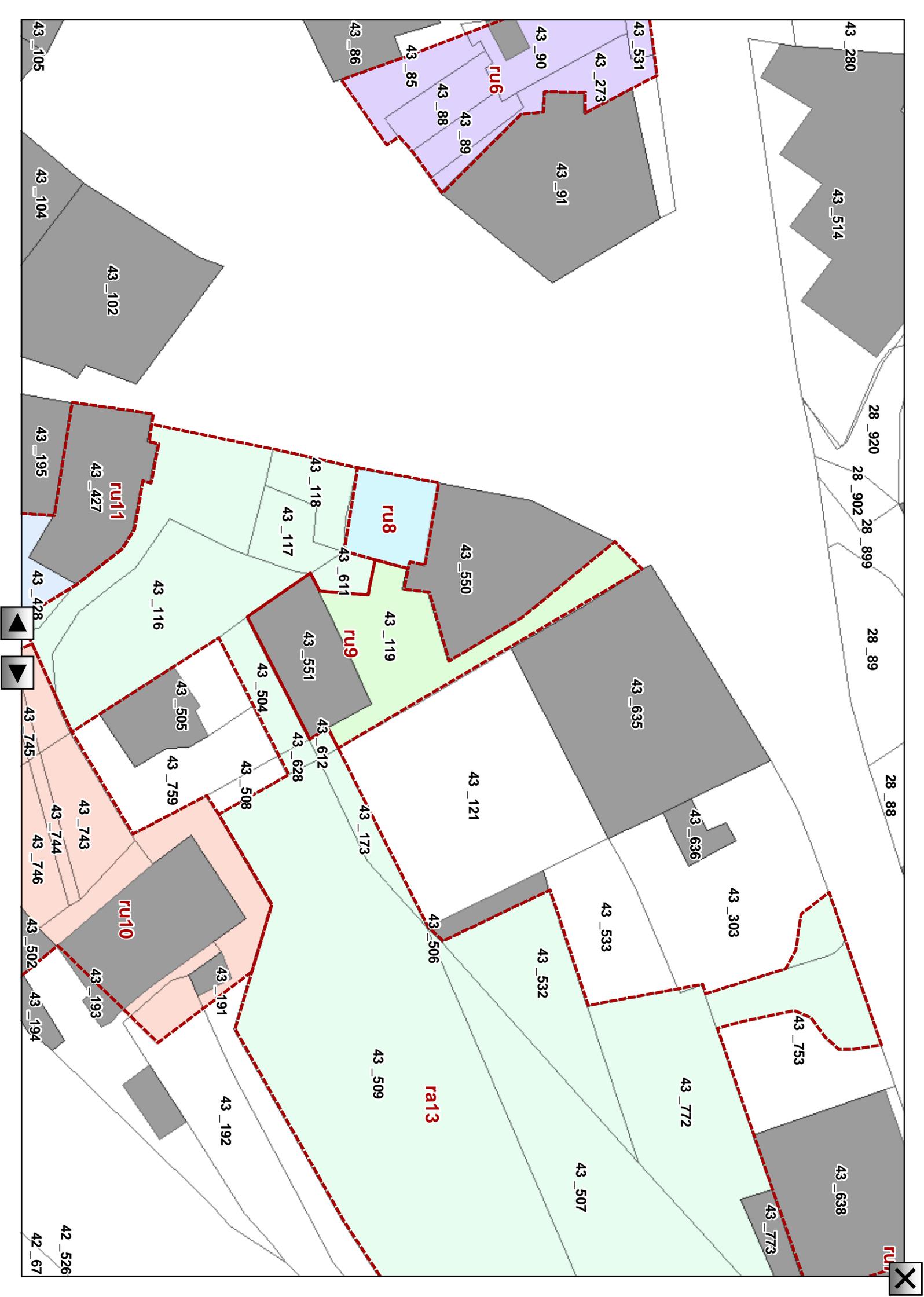
28_826
28_464
28_361
29_271
29_109
29_302
28_653
28_654
28_608
28_928
28_930
28_926
28_466
28_465
28_476
28_470
28_468
28_469
28_472
28_473
28_472
28_471
28_470
28_469
28_468
28_467
28_466
28_465
28_464
28_463
28_462
28_461
28_460
28_459
28_458
28_457
28_456
28_455
28_454
28_453
28_452
28_451
28_450
28_449
28_448
28_447
28_446
28_445
28_444
28_443
28_442
28_441
28_440
28_439
28_438
28_437
28_436
28_435
28_434
28_433
28_432
28_431
28_430
28_429
28_428
28_427
28_426
28_425
28_424
28_423
28_422
28_421
28_420
28_419
28_418
28_417
28_416
28_415
28_414
28_413
28_412
28_411
28_410
28_409
28_408
28_407
28_406
28_405
28_404
28_403
28_402
28_401
28_400
28_399
28_398
28_397
28_396
28_395
28_394
28_393
28_392
28_391
28_390
28_389
28_388
28_387
28_386
28_385
28_384
28_383
28_382
28_381
28_380
28_379
28_378
28_377
28_376
28_375
28_374
28_373
28_372
28_371
28_370
28_369
28_368
28_367
28_366
28_365
28_364
28_363
28_362
28_361
28_360
28_359
28_358
28_357
28_356
28_355
28_354
28_353
28_352
28_351
28_350
28_349
28_348
28_347
28_346
28_345
28_344
28_343
28_342
28_341
28_340
28_339
28_338
28_337
28_336
28_335
28_334
28_333
28_332
28_331
28_330
28_329
28_328
28_327
28_326
28_325
28_324
28_323
28_322
28_321
28_320
28_319
28_318
28_317
28_316
28_315
28_314
28_313
28_312
28_311
28_310
28_309
28_308
28_307
28_306
28_305
28_304
28_303
28_302
28_301
28_300
28_299
28_298
28_297
28_296
28_295
28_294
28_293
28_292
28_291
28_290
28_289
28_288
28_287
28_286
28_285
28_284
28_283
28_282
28_281
28_280
28_279
28_278
28_277
28_276
28_275
28_274
28_273
28_272
28_271
28_270
28_269
28_268
28_267
28_266
28_265
28_264
28_263
28_262
28_261
28_260
28_259
28_258
28_257
28_256
28_255
28_254
28_253
28_252
28_251
28_250
28_249
28_248
28_247
28_246
28_245
28_244
28_243
28_242
28_241
28_240
28_239
28_238
28_237
28_236
28_235
28_234
28_233
28_232
28_231
28_230
28_229
28_228
28_227
28_226
28_225
28_224
28_223
28_222
28_221
28_220
28_219
28_218
28_217
28_216
28_215
28_214
28_213
28_212
28_211
28_210
28_209
28_208
28_207
28_206
28_205
28_204
28_203
28_202
28_201
28_200
28_199
28_198
28_197
28_196
28_195
28_194
28_193
28_192
28_191
28_190
28_189
28_188
28_187
28_186
28_185
28_184
28_183
28_182
28_181
28_180
28_179
28_178
28_177
28_176
28_175
28_174
28_173
28_172
28_171
28_170
28_169
28_168
28_167
28_166
28_165
28_164
28_163
28_162
28_161
28_160
28_159
28_158
28_157
28_156
28_155
28_154
28_153
28_152
28_151
28_150
28_149
28_148
28_147
28_146
28_145
28_144
28_143
28_142
28_141
28_140
28_139
28_138
28_137
28_136
28_135
28_134
28_133
28_132
28_131
28_130
28_129
28_128
28_127
28_126
28_125
28_124
28_123
28_122
28_121
28_120
28_119
28_118
28_117
28_116
28_115
28_114
28_113
28_112
28_111
28_110
28_109
28_108
28_107
28_106
28_105
28_104
28_103
28_102
28_101
28_100
28_99
28_98
28_97
28_96
28_95
28_94
28_93
28_92
28_91
28_90
28_89
28_88
28_87
28_86
28_85
28_84
28_83
28_82
28_81
28_80
28_79
28_78
28_77
28_76
28_75
28_74
28_73
28_72
28_71
28_70
28_69
28_68
28_67
28_66
28_65
28_64
28_63
28_62
28_61
28_60
28_59
28_58
28_57
28_56
28_55
28_54
28_53
28_52
28_51
28_50
28_49
28_48
28_47
28_46
28_45
28_44
28_43
28_42
28_41
28_40
28_39
28_38
28_37
28_36
28_35
28_34
28_33
28_32
28_31
28_30
28_29
28_28
28_27
28_26
28_25
28_24
28_23
28_22
28_21
28_20
28_19
28_18
28_17
28_16
28_15
28_14
28_13
28_12
28_11
28_10
28_9
28_8
28_7
28_6
28_5
28_4
28_3
28_2
28_1



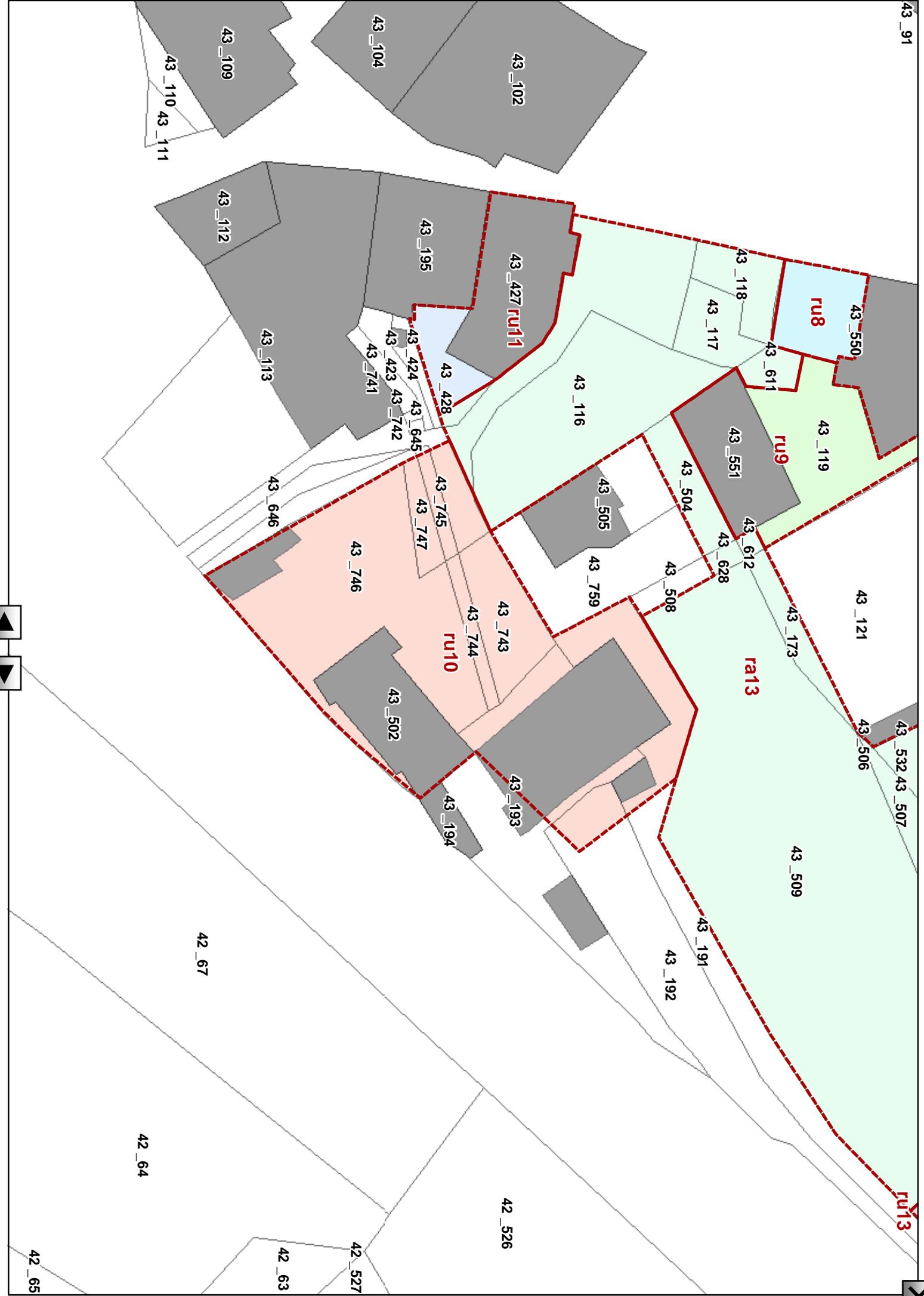


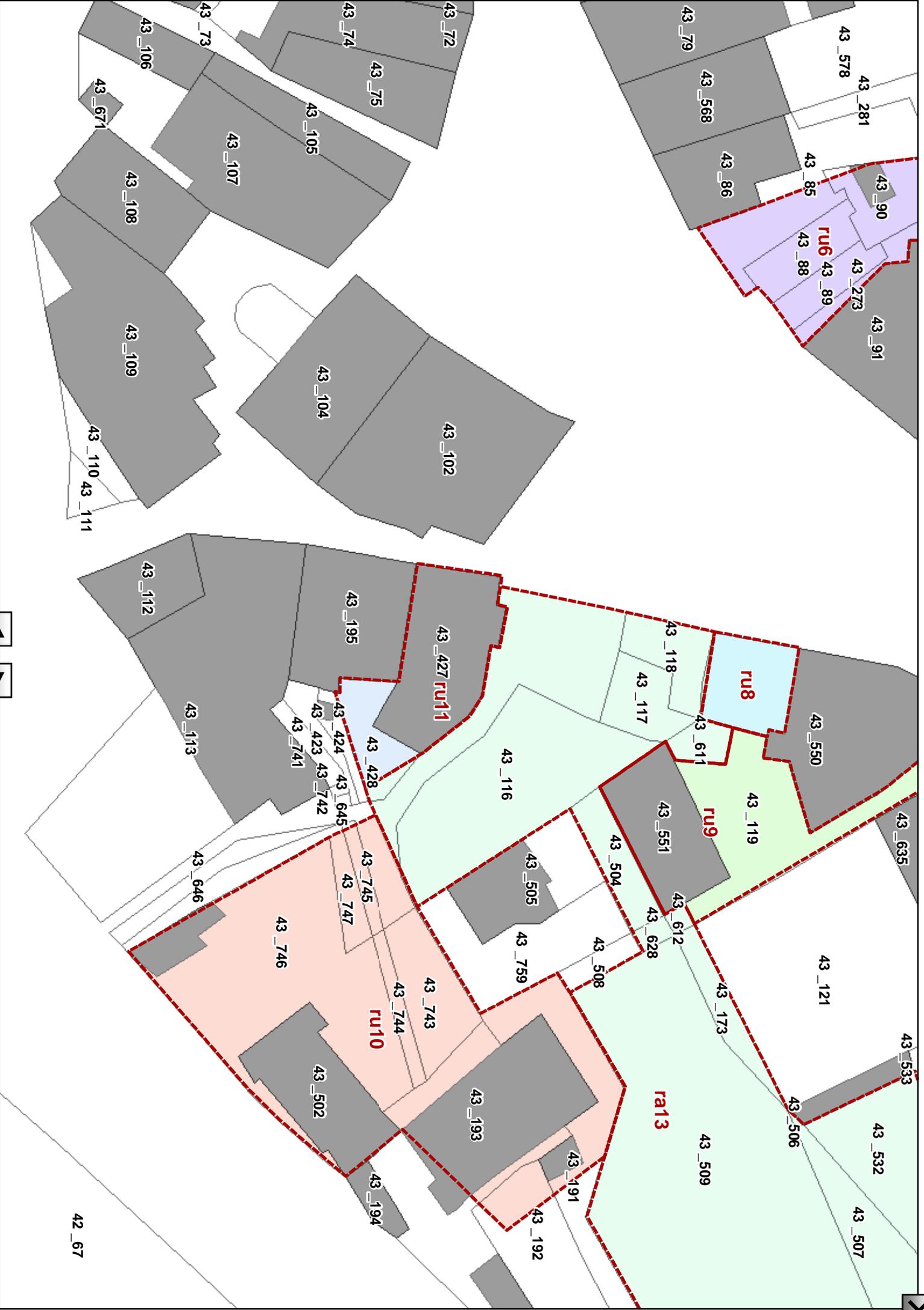


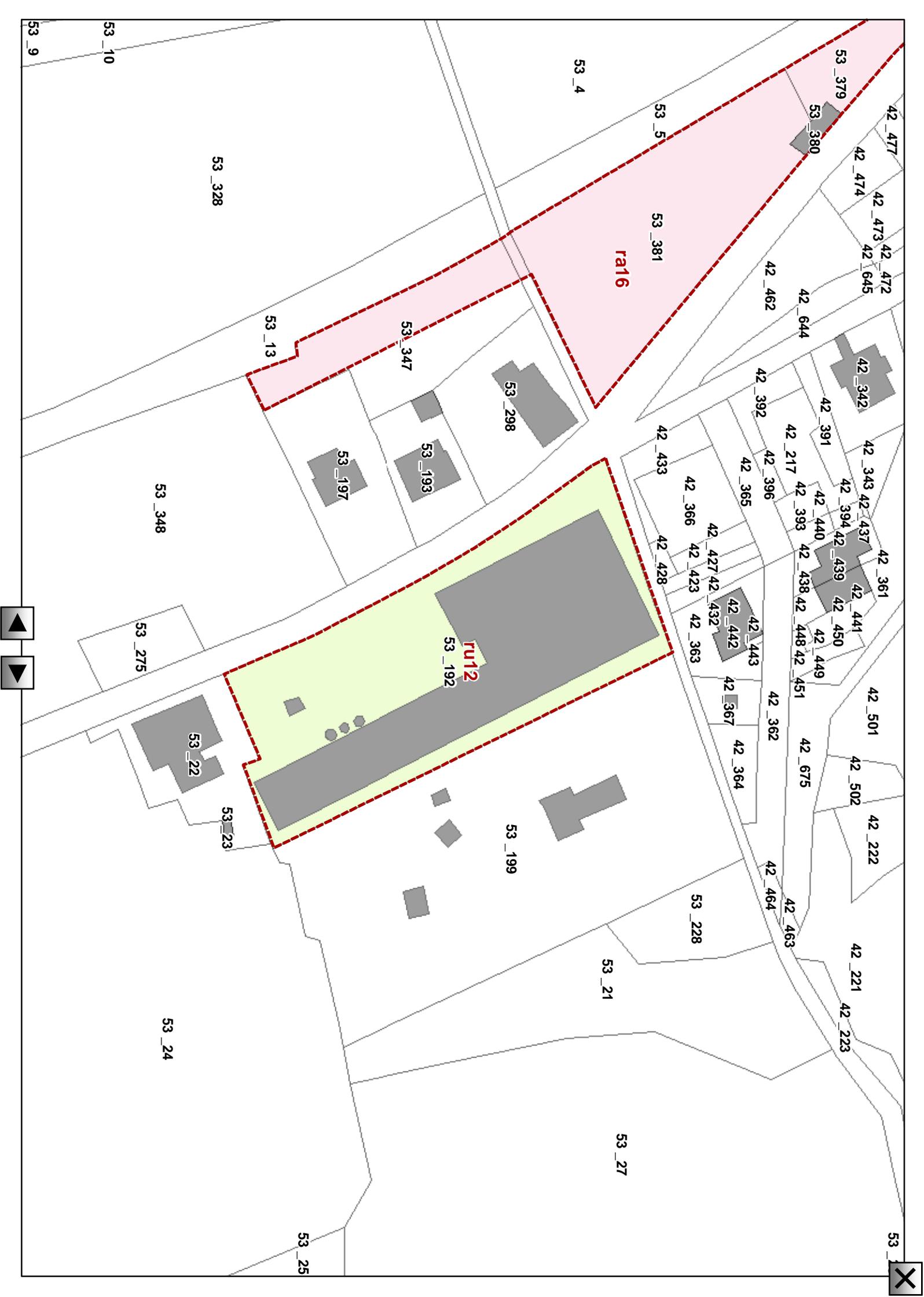




43_91







53



42_477
42_474
42_473
42_472
42_645
42_462
42_644
42_392
42_396
42_217
42_393
42_438
42_448
42_451
42_362
42_464
42_463
42_501
42_502
42_222
42_221
42_223

53_379
53_380
53_5
53_381
53_4
53_13
53_347
53_298
53_197
53_193
53_328
53_348
53_275
53_22
53_23
53_199
53_21
53_27
53_24
53_25

42_342
42_391
42_343
42_437
42_394
42_439
42_450
42_449
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_427
42_432
42_442
42_443
42_367
42_364
42_428
42_433
42_366
42_423
42_363
42_362
42_464

42_440
42_438
42_448
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

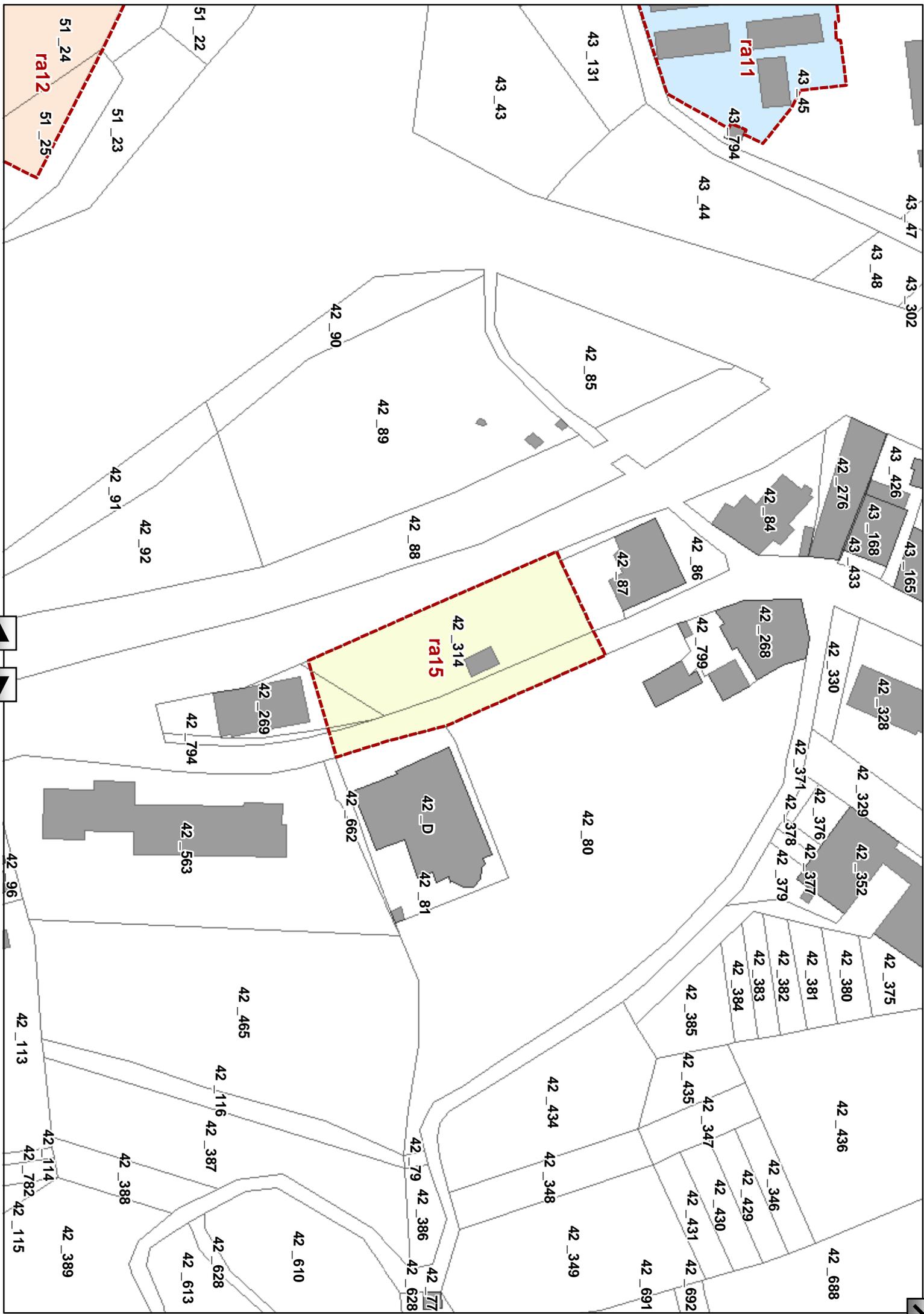
42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

42_441
42_441
42_449
42_451
42_362
42_675
42_464

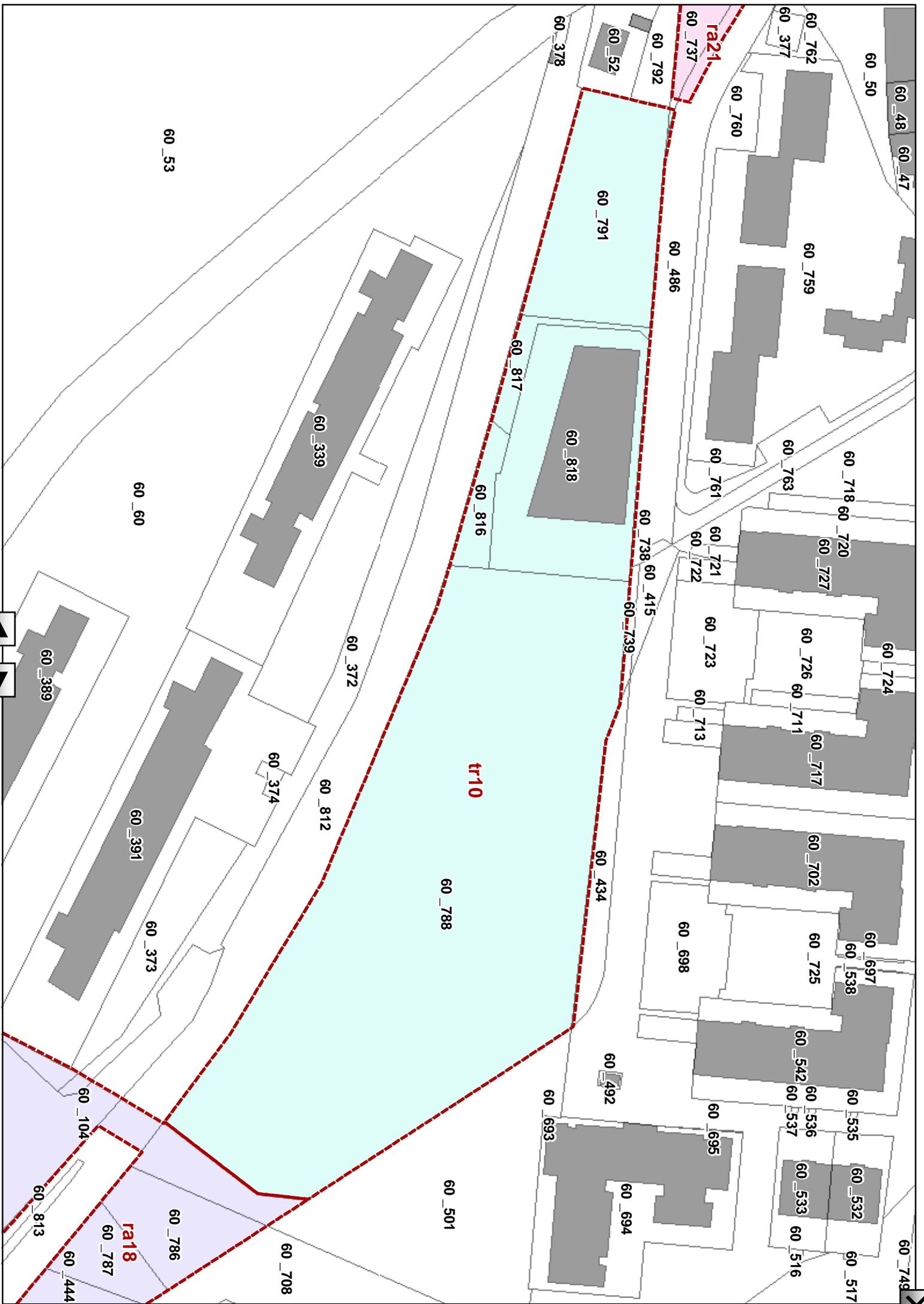


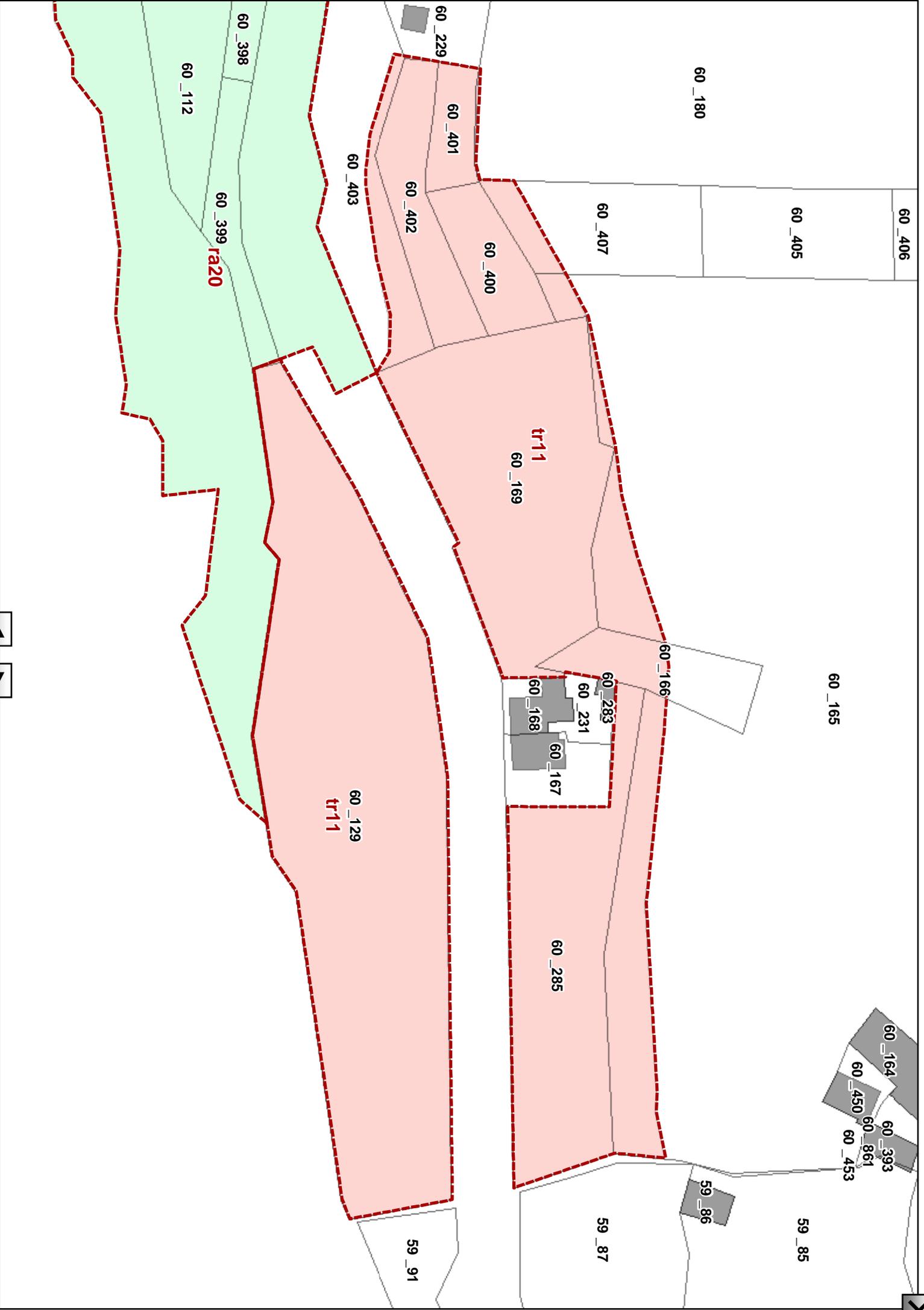


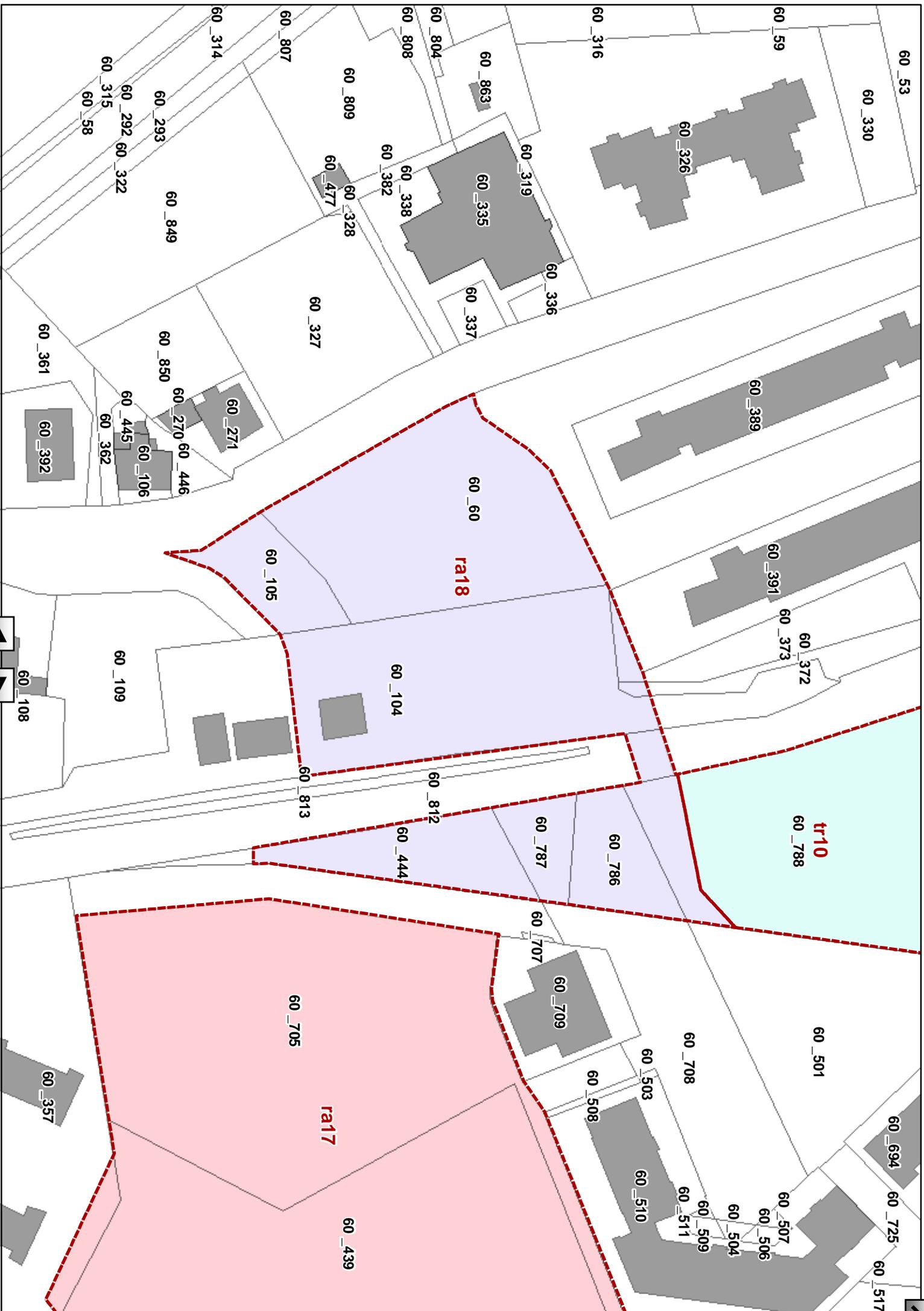


ra16

ru12







ra18

tr10

ra17

60_60

60_104

60_105

60_788

60_786

60_787

60_705

60_439

60_709

60_508

60_510

60_708

60_501

60_694

60_725

60_517

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_508

60_510

60_708

60_501

60_694

60_725

60_517

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

60_504

60_509

60_511

60_503

60_707

60_357

60_109

60_108

60_330

60_326

60_319

60_335

60_336

60_337

60_382

60_328

60_477

60_327

60_849

60_850

60_270

60_271

60_445

60_106

60_362

60_361

60_392

60_389

60_391

60_373

60_372

60_812

60_813

60_444

60_707

60_507

60_506

