

Via V.Rovai nr.civ. 57 - MONTELUPO FIORENTINO
Tel. e fax 0571 542121
e-mail: studiobianchi@inwind.it

TRIBUNALE DI FIRENZE-Sez. Fallimentare

Fallimento S.T.Im. S.R.L.
Ill.mo Giudice Delegato
Curatore Fallimentare

Reg. Fall. 120/13
Dott.ssa Rosa Servarolo
Dott. Marco Sacconi

Ubicazione:

Via Reginaldo Giuliani n.ri 107-111
Comune di FIRENZE

- Nomina (incarico di perito della procedura)
del 29/05/2017 depositata in cancelleria il 30 detti

Oggetto:

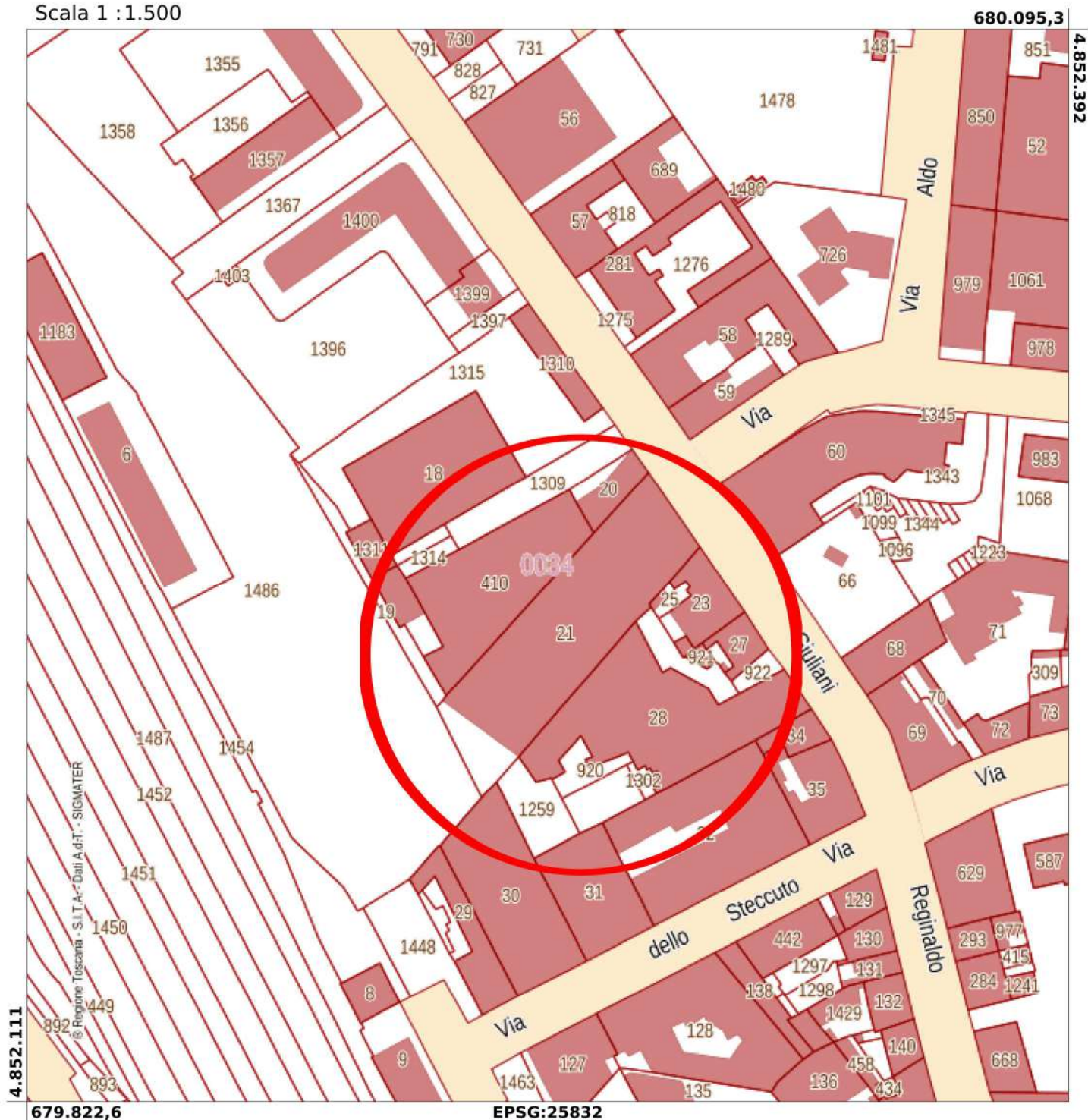
Estratto mappa catastale
Visura catastale
Planimetrie catastali e
verifica di conformita' catastale
Elaborati Planimetrici
Elenco Subalterni
Estratto di Regolamento Urbanistico

Il Tecnico Geom. Luciano BIANCHI _____	Data	ALLEGATO
	Marzo 2018	2



Estratto mappa Fg.34, p.lle 20,21,410

Scala 1 : 1.500





Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2014

Data: 16/12/2014 - Ora: 12.01.55
Visura n.: FIO202908 Pag: 1

Dati della richiesta	Codice fiscale: 05743830480
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di FIRENZE (Codice: D612) Provincia di FIRENZE S.T.IM. SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in PONTASSIEVE C.F.: 05743830480

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FIRENZE(Codice D612) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		34	21	500	3		D/8				Euro 11.100,00	VIA REGINALDO GIULIANI n. 107 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2013 n. 65924.1/2013 in atti dal 02/04/2013 (protocollo n. FI0105971) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione Notifica
2		34	20	500	3		A/10	2	4 vani		Euro 1.962,54	VIA REGINALDO GIULIANI n. 113 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2013 n. 66253.1/2013 in atti dal 02/04/2013 (protocollo n. FI0106305) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
3		34	410	500	3		C/2	5	105 m²		Euro 433,82	VIA REGINALDO GIULIANI n. 113 piano: T; VARIAZIONE del 27/08/2013 n. 111790.1/2013 in atti dal 27/08/2013 (protocollo n. FI0216729) CALCOLO SUPERFICIE	Annotazione
4		34	1259		3		area urbana		285 m²			VIA REGINALDO GIULIANI piano: T; Variazione del 10/10/2013 n. 122123.1/2013 in atti dal 10/10/2013 (protocollo n. FI0245368) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: classamento d.m. 701/94

Notifica: 98452/2002



Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 16/12/2014

Data: 16/12/2014 - Ora: 12.01.55
Visura n.: F10202908 Pag: 2

Fine

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); di stadio: rsu

Immobile 4: Annotazione: di stadio: allineamento mappe nct-nceu - corretto identificativo

Totale: vani 4 m² 390 Rendita: Euro 13.496,36

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	S.T.M. SRL IN LIQUIDAZIONE con sede in PONTASSIEVE			
1	DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 16/10/2014 Trascrizione n. 26365.1/2014 in atti dal 27/11/2014 Repertorio n.: 443 Rogante: TRIBUNALE Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: DECRETO DI ACQUISIZIONE DI IMMOBILI Retifica la trasc. n. 15093/2014	05743830480*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 63531 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CHELI**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0216729 del 27/08/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze

Via Reginaldo Giuliani

civ. 113

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 410

Subalterno: 500

Compilata da:

Viviano Gabriele

Iscritto all'albo:

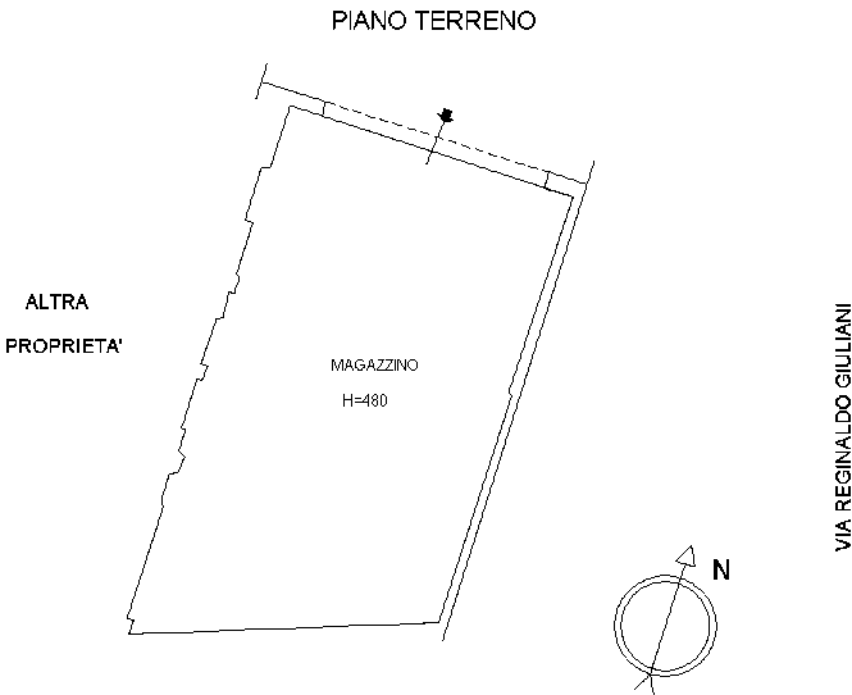
Geometri

Prov. Firenze

N. 3429

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

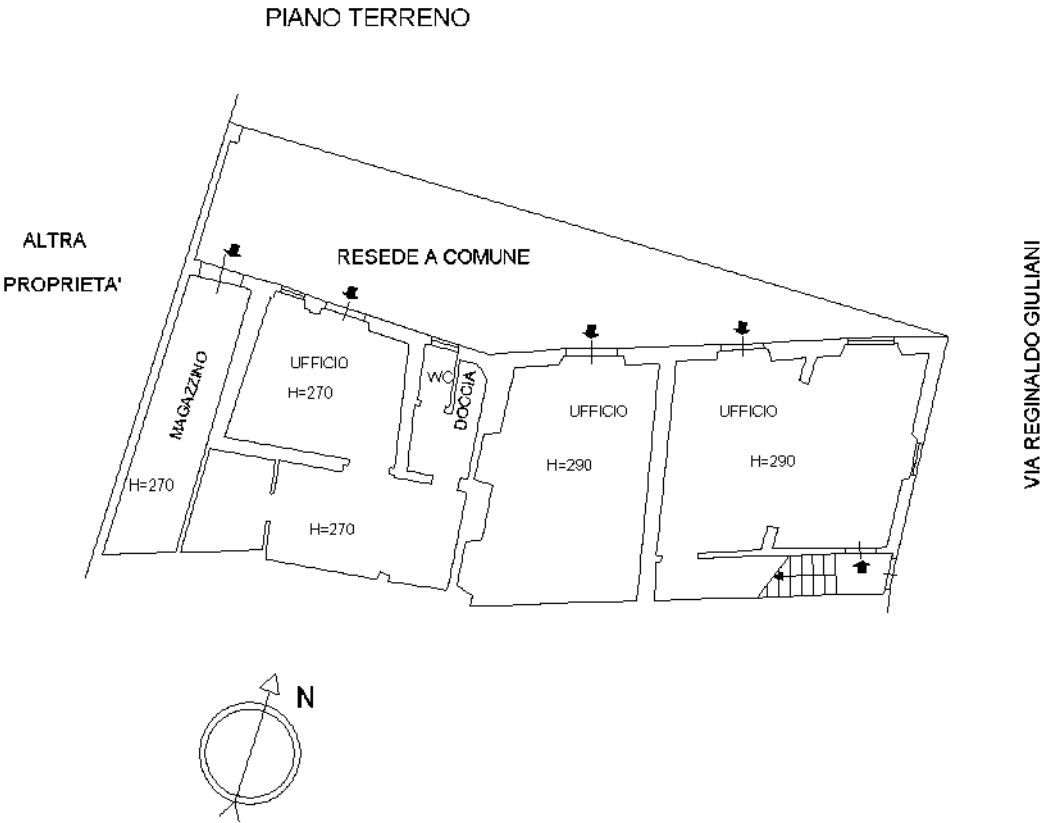
[illegible]

Data presentazione: 28/05/2001 - Data: 29/06/2017 - n. T76013 - Richiedente: BNCLCN57D30F551X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. 254422 del 08/08/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze	
Via Reginaldo Giuliani civ. 113	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Viviano Gabriele
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 34	Prov. Firenze
Particella: 20	N. 3429
Subalterno: 500	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

ANNO
T. - 316



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

2338

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

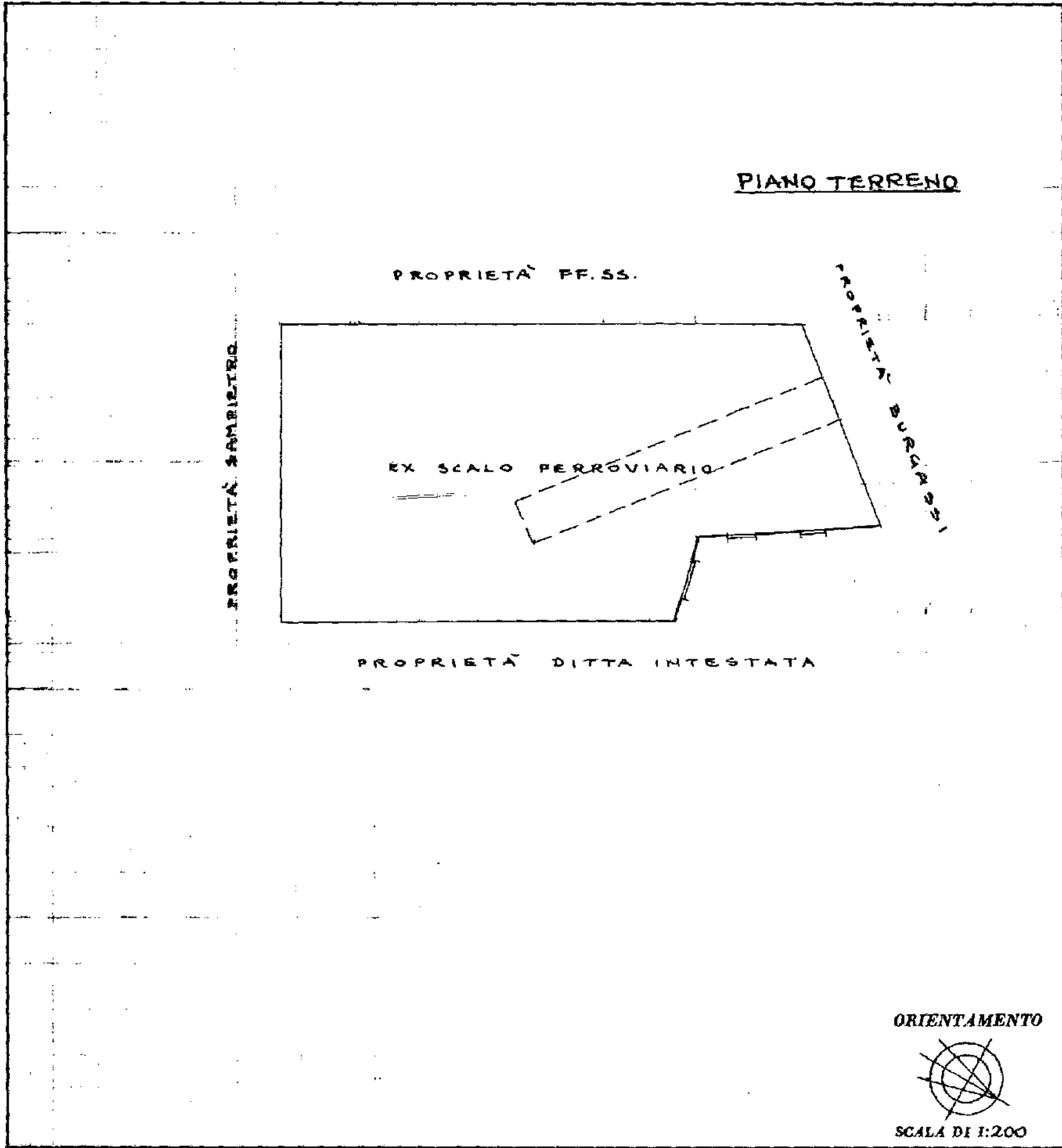
151 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Firenze Via Reginaldo Giuliani interna

Ditta BUTI Laura in RAFFO per 1/2 e BUTI Gabriella in ZACCAGNINI per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23.5.80
PROT. N° 16573

Compilata dal geom. Giancarlo
Foraboschi

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Firenze

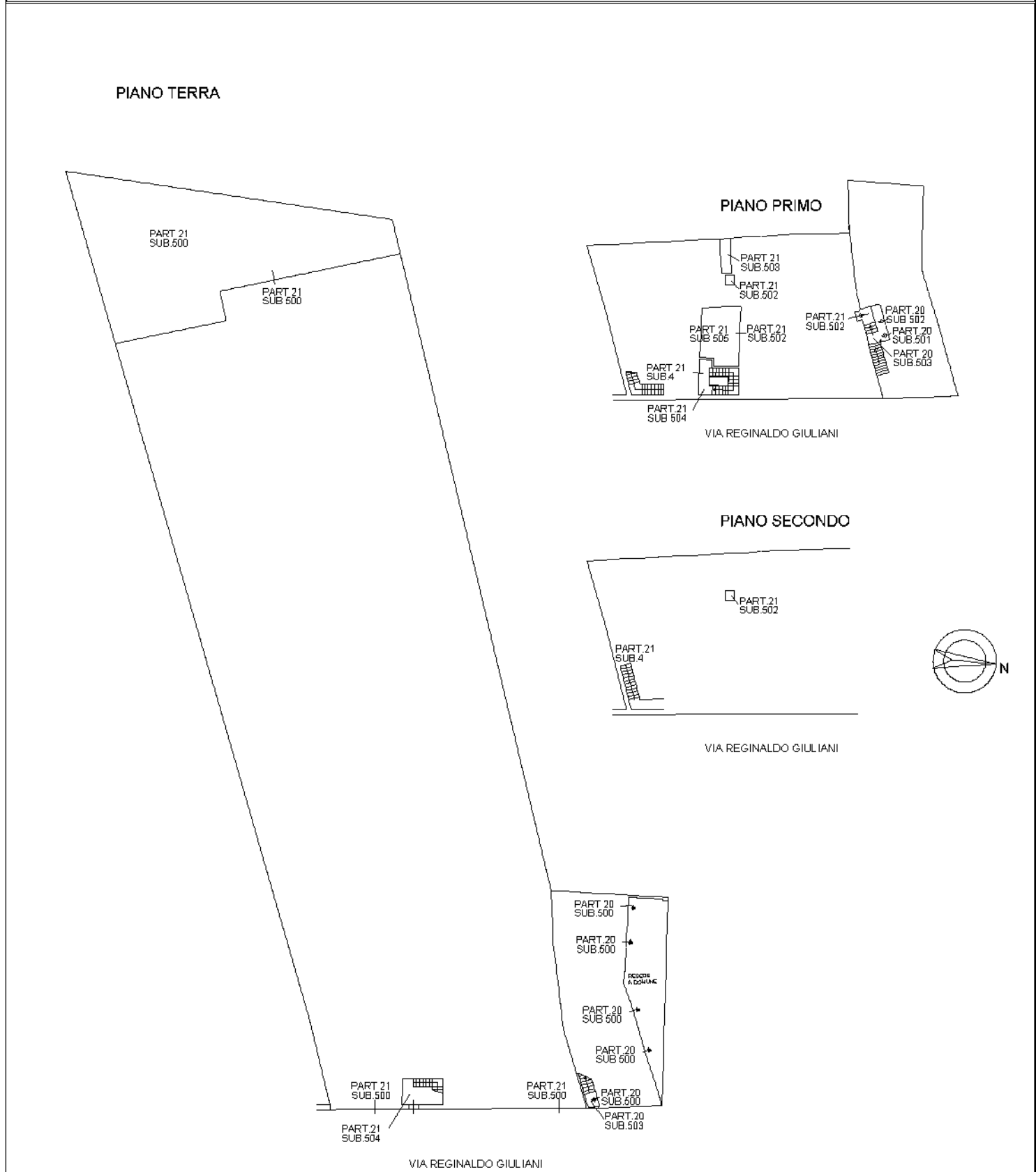
15 maggio 1980

16573

LRS/UFFICINA EX-ROSA



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio	
Compilato da: Viviano Gabriele		CATASTO FABBRICATI	
Iscritto all'albo: Geometri		Ufficio Provinciale di	
Prov. Firenze		Firenze	
N. 3429			
Comune di Firenze		Protocollo n. FI0071232 del 14/03/2005	
Sezione:	Foglio: 34	Particella: 21	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: FIRENZE
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

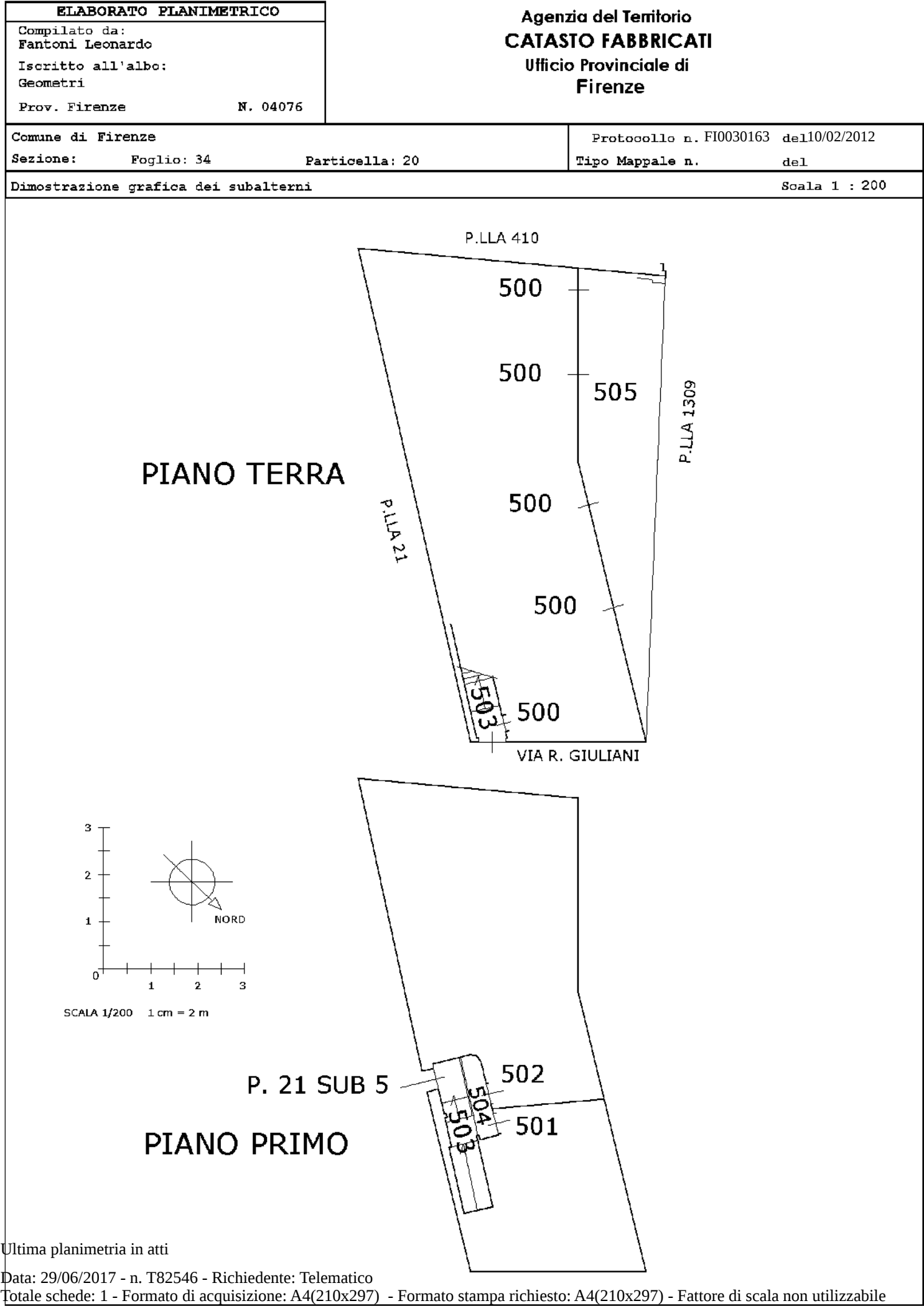
Comune		Sezione	Foglio 34	Particella 21		Tipo mappale	del:
FIRENZE							
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
4	via reginaldo giuliani	105	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
500	via reginaldo giuliani	107	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE	
502	via reginaldo giuliani	109	1-2			UFFICIO	
503	via reginaldo giuliani	105	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
504	via reginaldo giuliani	105	T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (EX VANO SCALA)	
505	via reginaldo giuliani	105	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (EX ANDRONE DI DISIMPEGNO)	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio 34	Particella 20		Tipo mappale	del:
FIRENZE								
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
500	via reginaldo giuliani	113	T			UFFICIO		
501	via reginaldo giuliani	109	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		
502	via reginaldo giuliani	109	1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		
503	via reginaldo giuliani	109	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - INGRESSO AL PT, VANO SCALA DAL P. T. AL P1 - A COMUNE AI SUB. NI 500, 501 E 502 DELLA P. LLA 20 E AL SUB 5 DELLA PART. 21		
504	via reginaldo giuliani	109	1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - DISIMPEGNO - A COMUNE AI SOLI SUB. NI 501 E 502 DELLA PART. 20		
505	via reginaldo giuliani	113	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE - A COMUNE AI SUB. NI 500, 501 E 502 DELLA PART. LLA 20		

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

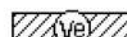


sub-sistemi e ambiti

	sub-sistema dei fiumi Arno, Greve e del torrente Ema
	sub-sistema della pianura coltivata
	sub-sistema della pianura coltivata - parco agricolo dell'Oltregreve
	sub-sistema della collina coltivata
	sub-sistema del bosco
	ambito del nucleo storico (zona A)
	ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
	ambito dei centri storici minori/borghi storici (zona A)
	ambito dell'insediamento recente (zona B)
	ambito dell'insediamento recente - i tessuti specializzati (zona D)
	ambito dell'insediamento recente - le aree per i depositi a cielo aperto (zona D)

classificazione

	emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
	emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio aperto
	emergenze di valore storico architettonico - spazio edificato
	emergenze di valore storico architettonico - spazio aperto
	edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio edificato
	edifici singoli o aggregati di interesse documentale - spazio aperto
	tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio edificato
	tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale - spazio aperto
	emergenze di interesse documentale del moderno - spazio edificato
	emergenze di interesse documentale del moderno - spazio aperto
	edificato recente - spazio edificato
	edificato recente - spazio aperto
	edificato recente - elementi incongrui - spazio edificato
	edificato recente - elementi incongrui - spazio aperto

 verde di permeabilità ecologica

 aree di riqualificazione ambientale

 piani attuativi in itinere

 insediamenti unitari

 area di trasformazione

 area di trasformazione/SUL in trasferimento

 area di trasformazione/SUL in atterraggio

 area di trasformazione per servizi



aree per servizi pubblici



aree per servizi privati di uso pubblico

spazi e servizi pubblici



piazze e aree pedonali



aree per parcheggio



verde pubblico/parchi



verde pubblico/parchi - nodo rete ecologica



verde ripariale



verde ripariale - nodo rete ecologica



parchi e giardini di interesse storico



parchi e giardini di interesse storico - nodo rete ecologica



orti sociali



aree per impianti sportivi



scuola dell'obbligo



scuola secondaria



università



servizi collettivi



complesso ospedaliero



cimitero



ERP - edilizia residenziale pubblica

spazi e servizi privati di uso pubblico



aree per parcheggio privato



parcheggi privati a servizio della residenza e delle attività economiche



aree per impianti sportivi privati



scuola dell'obbligo



scuola secondaria



università



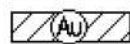
servizi privati



esercizi storici di somministrazione



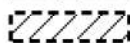
aeroporto



autostrade e SGC



rete ferroviaria



TAV



rete tramviaria esistente



rete tramviaria di progetto



piste ciclabili esistenti



piste ciclabili di progetto



fascia di rispetto cimiteriale

art.11 - tipi di intervento

1. Tipi di intervento. Il Regolamento Urbanistico detta regole che agiscono sulle parti interne ed esterne dell'edificio e sugli spazi aperti. Le diverse opere sono ricondotte, anche per analogia, alle tipologie di intervento individuate dalla vigente normativa nazionale in materia, alle quali definizioni, di seguito elencate, si rimanda espressamente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

2. Restauro. L'intervento di restauro, pur collocandosi nell'ambito della tipologia di intervento di "restauro e risanamento conservativo", si caratterizza soprattutto per modalità progettuali ed operative tali da garantire le finalità individuate dalla vigente normativa in materia di tutela dei beni culturali, cioè di integrità materiale e di recupero dell'immobile, di protezione e trasmissione dei suoi valori culturali. A tal fine il progetto di restauro deve essere corredato di una specifica documentazione di analisi storico-critica come precisato all'art.13 - Lo spazio edificato - classificazione (comma 6 Norme comuni).



zona di recupero n.25

normativa urbanistica



01

DESCRIZIONE

L'area è parte di un sistema storico consolidato a destinazione prevalentemente produttiva che si sviluppa tra la ferrovia e via R. Giuliani, già oggetto di alcuni consistenti episodi di riconversione verso la destinazione residenziale, ha un elevato rapporto di copertura ed è per la maggior parte dismessa. L'area risulta completamente intasata e fa parte delle aree "non pianificate" del previgente PRG. Il fronte lungo via R. Giuliani non supera i due piani, i prospetti lungo la ferrovia versano in avanzato stato di degrado.

La trasformazione prevista dal Regolamento Urbanistico ha l'obiettivo del riordino complessivo dell'area ristabilendo un rapporto corretto tra vuoti e pieni, una corretta accessibilità, insediando destinazioni d'uso che mantengano il mix funzionale proprio della zona.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Ristrutturazione urbanistica

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- numero massimo di piani fuori terra 3
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via R. Giuliani e la viabilità lungo la ferrovia in corrispondenza di via U. Corsi lungo il prospetto dell'edificio dell'ex Consorzio Agrario, realizzando un varco al piano terra dell'edificio fronte strada (schema 1)
- ricostruzione del prospetto tergale dell'edificio del Consorzio Agrario lungo la strada di nuovo impianto (schema 2)
- ricostruzione della superficie demolita all'interno dell'area di concentrazione edilizia lungo il nuovo collegamento pedonale tra via U. Corsi e la viabilità lungo la ferrovia (schema 3).

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 21, 28, 920, 1259



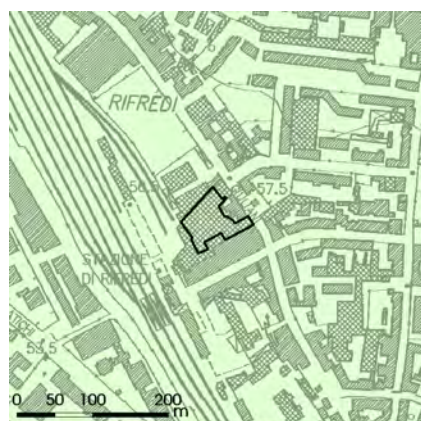
02



03

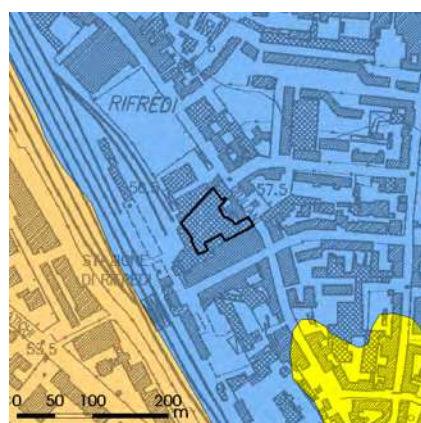
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

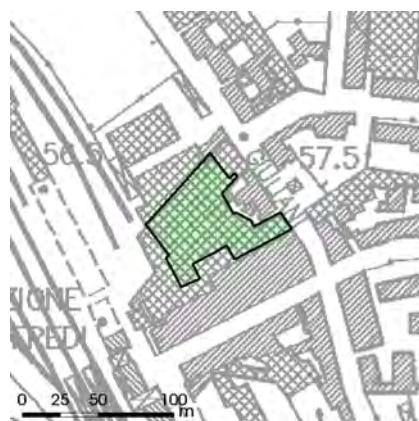
1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



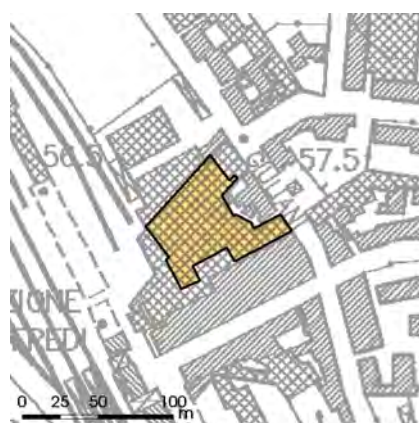
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi e ghiaie)

Idrogeologia

Vulnerabilità: elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 150 - 175

Fattore di Amplificazione: 1,0 - 1,2

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI2 media

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui deve essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI2	SISMICA PS3
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FI2	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media C - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

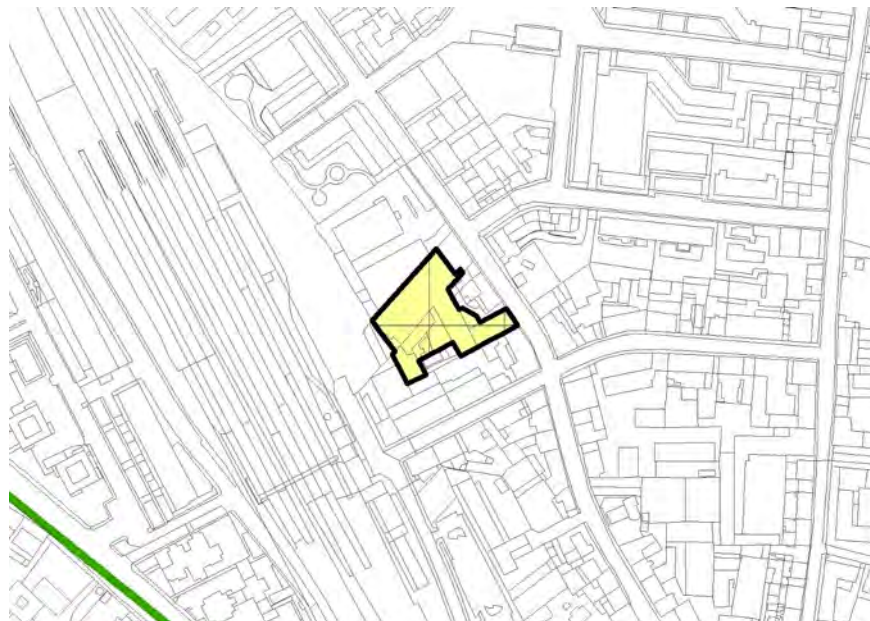
Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

Attualmente presenta una copertura completamente urbanizzata. La componente zoologica dell'area è composta prevalentemente da avifauna tipica di parchi e giardini estesi (A), di ambienti aperti (B) e di aree coltivate (E). Secondariamente troviamo rettili (lucertole, gechi) e chiroterri.

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.

modalità d'intervento
approvazione progetto di opera
pubblica

normativa urbanistica

DESCRIZIONE



L'intervento prevede la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via dello Steccuto e via R. Giuliani, in prossimità del civico 159. L'intervento fa parte del Nuovo Piano Regolatore Generale Ferroviario di Rifredi, in parte già attuato, e consiste nella realizzazione di una strada a doppio senso di marcia in parte costituita da corsie separate da una fascia di verde alberato, da tratti attrezzati con piccole aree sistemate a verde di corredo stradale, da un parcheggio pubblico per auto e motocicli a Nord della Stazione di Rifredi, oltre che da una ciclostazione. L'area impegnata dalla nuova infrastruttura, di proprietà delle Ferrovie dello Stato e in stato di degrado, è attualmente occupata da attrezzature ferroviarie dismesse sulle quali affacciano sia edifici residenziali che molte e varieghe attività produttive.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO



Nel Piano Strutturale numerosi sono gli interventi di potenziamento della viabilità esistente necessari a superare criticità locali o a recuperare margini di capacità stradale inutilizzati per effetto di punti singolari o soluzioni strutturali inadeguate. In quest'ottica si inserisce la nuova infrastruttura viaria corredata di parcheggio e verde di corredo stradale, oltre che di una ciclostazione, che favorirà il miglioramento della viabilità di quartiere, consentendo di decongestionare il traffico su via R. Giuliani nel tratto tra via Sestese e piazza Dalmazia e di migliorare l'accessibilità del trasporto pubblico locale alla Stazione. Inoltre l'opera contribuirà ad una rigenerazione globale di tutta l'area, attualmente in stato di degrado, che si affaccia lungo la linea ferroviaria e la Stazione di Rifredi, dal recente sottopasso ferroviario di via N. Carrara fino all'intersezione della viabilità in oggetto con via R. Giuliani, sulla quale gravitano attività produttive in trasformazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE/MITIGAZIONI

Vedi progetto elaborato da RFI

FATTIBILITÀ IDRAULICA, GEOLOGICA, SISMICA

Per la definizione delle fattibilità geologica, idraulica e sismica è necessario consultare le cartografie delle pericolosità allegate alla variante del Piano Strutturale e, conseguentemente, utilizzare la matrice di cui all'art.73.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Foglio 34 - Particelle 6, 8, 9, 19, 21, 1367, 1448, 1454, 1463, 1486



art.77 - disposizioni generali

La presente parte costituisce la disciplina delle trasformazioni prevista per il quinquennio di validità del presente Regolamento Urbanistico. Comprende la disciplina contenuta nelle schede norma come definite all'art.16 delle presenti norme. Al fine di consentire una più agevole lettura delle diverse tipologie di schede di seguito vengono fornite alcune utili precisazioni.

1. Norme comuni Aree di trasformazione AT/ATt

1.1 SUL esistente stimata. La scheda individua una SUL stimata secondo la definizione della LR 1/2005 art.74 ter arrotondata per eccesso al centinaio superiore, il piano attuativo o l'atto abilitativo devono contenere la dimostrazione della legittimità della SUL.

Qualora la scheda interessi grandi complessi immobiliari la SUL esistente stimata e la conseguente SUL di progetto individua solo la quota parte di SUL oggetto di trasformazione non individuabile a livello cartografico.

1.2 Destinazioni d'uso. La scheda riporta come destinazione d'uso di progetto quella/e previste dal Regolamento Urbanistico. L'insediamento della/delle destinazioni d'uso è disciplinato dalla Parte 1, Titolo II, Capo III, delle presenti norme.

1.3 Uso commerciale in esercizi di vicinato. Non concorre al dimensionamento ed è sempre ammesso l'insediamento dell'uso commerciale in esercizi di vicinato ai piani terra di immobili aventi destinazione d'uso anche diversa dalla residenza.

1.4 Flessibilità fra le destinazioni d'uso ammesse.

Qualora la previsione di trasformazione contempli l'insediamento di un mix di destinazioni d'uso, queste ultime possono variare fino al 20% della superficie utile lorda (SUL) complessiva, di cui sia stata verificata la legittimità. L'applicazione della flessibilità modifica l'articolazione percentuale delle destinazioni d'uso previste, ferma restando la SUL complessiva.

1.5 Riduzione della SUL esistente. In alcune aree di trasformazione in cui si opera attraverso la demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica con l'insediamento di nuove destinazioni rispetto a quella originaria è ammessa la ricostruzione di una quota ridotta della SUL esistente. La riduzione è stata effettuata tenendo conto delle analisi e verifiche effettuate sulle condizioni del contesto oltre che degli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.6 Edilizia convenzionata. Nelle aree di trasformazione soggette ad interventi di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione con SUL superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SUL oggetto di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare alla

residenza convenzionata nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento (DCC 41 del 16.05.2005) ed eventuali adeguamenti.

Nelle aree di trasformazione per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un abbattimento della SUL di progetto rispetto alla SUL esistente qualora si optasse per la monetizzazione, si considera già assolto l'obbligo della corrispondente riduzione della SUL come stabilito dalla Parte Seconda, art.7 lett. c) del citato Regolamento (DCC 41 del 16.05.2005).

1.7 Schemi grafici. Al fine di rendere più chiare le prescrizioni specifiche che il Regolamento Urbanistico pone per orientare la corretta trasformazione la scheda, nei casi in cui è stato ritenuto necessario, è corredata di schemi che traducono graficamente le prescrizioni. La sintesi grafica (schemi) è da considerarsi non rilevante da un punto di vista geometrico.

1.8 Interventi ammessi diversi dalla previsione di trasformazione. Nel caso l'operatore privato, nel quinquennio di validità della previsione, non fosse interessato ad intervenire con la trasformazione prevista, l'area e gli immobili che su di essa insistono possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Limitatamente alle aree ATa che configurano l'ampliamento di attività industriali e artigianali esistenti è consentito il recupero di SUL tramite ottimizzazione e l'ampliamento una tantum come disciplinato all'art.69, senza cambio di destinazione d'uso.

1.9 Interventi ammessi su porzioni di edifici non oggetto di trasformazione. All'interno del perimetro delle aree di trasformazione di seguito elencate possono essere presenti parti non individuabili a livello cartografico che non sono oggetto di trasformazione. Tali porzioni sono soggette alla disciplina ordinaria del sub-sistema/ambito di appartenenza.

1.10 Interventi ammessi dopo la realizzazione della trasformazione. Una volta completata la realizzazione dell'intervento edilizio diretto o del piano attuativo e assolti integralmente gli obblighi convenzionali, il nuovo assetto generato è soggetto alla disciplina ordinaria delle presenti norme con la seguente articolazione:

- edifici di nuova costruzione o esito di demolizione e ricostruzione sono da classificare come edificato recente e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza;
- edifici già soggetti a interventi conservativi, restano soggetti all'intervento di restauro e risanamento conservativo e seguono la disciplina di sub-sistemi e ambiti di appartenenza.

2. Aree di trasformazione ATt/ATa

2.1 Incentivi al trasferimento della SUL. Al fine di incentivare il trasferimento della SUL, eliminare forme di degrado ed ottenere spazi utili per la comunità, le aree individuate ATt beneficiano di un incremento della SUL pari al:

- 10% nel caso la superficie da trasferire assuma una destinazione diversa da quella originaria (di partenza);
- 30% nel caso la superficie da trasferire in mantenga la destinazione d'uso originaria.

2.2 Formazione di comparto discontinuo. Il trasferimento della SUL di cui sia dimostrata la legittimità è ammesso esclusivamente attraverso la formazione di

un comparto discontinuo con aree ATa. La formazione del comparto impone l'approvazione di un piano attuativo.

2.3 Cessione gratuita dell'area. L'area resa libera dal trasferimento della SUL deve essere ceduta gratuitamente al Comune nell'ambito della convenzione correlata al piano attuativo del comparto discontinuo (ATt /Ata).

2.4 Bonifica dell'area oggetto di cessione gratuita. Diversamente da quanto stabilito con DGC 184 del 26.05.2010 l'eventuale demolizione dei manufatti e bonifica delle aree oggetto di cessione gratuita al Comune può essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nell'ambito della convenzione correlata al piano attuativo del comparto discontinuo.

2.5 Dotazioni collettive. L'insediamento che si realizza nelle aree ATa deve essere dotato degli standard minimi di legge (DM 1444/1968) correlati alla destinazione d'uso insediata. La superficie resa libera dal trasferimento (area ATt) non può essere considerata nel calcolo degli standard minimi ma costituisce cessione aggiuntiva.

2.6 Edilizia convenzionata. Nelle aree di trasformazione soggette ad interventi di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione con SUL superiore a 2.000 mq, ove sia prevista la destinazione residenziale deve essere sempre reperita una quota pari al 20% della SUL oggetto di demolizione con ricostruzione/ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare alla residenza convenzionata nei termini stabiliti dall'apposito Regolamento (DCC 41 del 16.05.2005) ed eventuali adeguamenti.

Nelle aree di trasformazione per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un abbattimento della SUL di progetto rispetto alla SUL esistente qualora si optasse per la monetizzazione, si considera già assolto l'obbligo della corrispondente riduzione della SUL come stabilito dalla Parte Seconda, art.7 lett. c) del citato Regolamento (DCC 41 del 16.05.2005).

3. Aree di trasformazione per servizi ATs

3.1 Vincoll espropriativi. Le aree di trasformazione per servizi disciplinate da apposita scheda norma ATs configurano opere pubbliche o di pubblica utilità comportanti apposizione di vincolo quinquennale finalizzato alla espropriazione. Qualora le trasformazioni intervengano su aree di proprietà privata la scheda è corredata dell'elenco delle particelle interessate.

3.2 Apposizione del vincolo. Le schede che individuano aree sulle quali l'apposizione del vincolo è in corso, con procedimento di variante specifica al PRG previgente o altri atti previsti da normative nazionali o regionali comunque comportanti varianti al PRG sono corredate di specifica nota (Vincoli espropriativi) da cui si evince lo stato del procedimento.

3.3 Superficie territoriale (St). La scheda norma individua la superficie territoriale oggetto dell'apposizione del vincolo espropriativo e le relative particelle catastali. Nell'elaborato del presente Regolamento "Elenco particelle catastali/ proprietà soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio" sono individuati i proprietari delle suddette particelle.

3.4 Standard. Le aree di trasformazione per parcheggi, verde pubblico/parchi, impianti sportivi concorrono insieme alla dotazione esistente al bilancio degli standard ai sensi del DM 1444/1968.

4. Efficienza energetica. Nelle aree di trasformazione soggette a pianificazione attuativa dove sia prevista nuova edificazione anche a seguito di demolizione e ricostruzione di SUL esistente deve essere verificata la possibilità di realizzare impianti di cogenerazione per la produzione di caldo e freddo.