

Oggetto:

Perizia di Stima Terreni Edificabili

Immobile:

**Terreni siti nel comune di Colle di Val d'Elsa (SI) in via
Ferdinando Livini censiti al Catasto Terreni al Foglio 100
p.lle 1406, 1408, 1410**

PERIZIA di STIMA

Lucignano, lì 27 gennaio 2017

*Il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Palazzi*

PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Parri Enzo** curatore del fallimento "Colle Promozione S.p.A. in liquidazione - n° 35/2016 R.F.", previa Autorizzazione del **G.D. Marianna Serrao del Tribunale di Siena** del 09/08/2016, il sottoscritto **Geom. Gianluca Palazzi**, residente in via Senese 46, Lucignano (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della stima risultano intestati a "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 100 con le particelle:

- 1406 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Sup. 2335 m² R.D. 5,43 € - R.A. 5,43 €
 - 1408 Qualità Bosco Misto Classe 2 Sup. 265 m² R.D. 0,27 € - R.A. 0,04 €
 - 1410 Qualità Seminativo Arborato Classe 3 Sup. 1145 m² R.D. 2,66 € - R.A. 2,66 €
- per una superficie totale complessiva di 3745 m².

SITUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 30/04/2002 Rep. 54.490 Racc. 14.542, registrato a Poggibonsi il 06/05/2002 al n° 427 serie 1V e trascritto a Siena il 06/05/2002 al R.P. n° 3105 e R.G. 4597.

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

L'area di intervento è costituita da una stretta fascia pedecollinare situata ai piedi del Centro Storico ed ai margini di Colle Bassa e più precisamente dell'edificato del Piano, fra via Livini e via dell'Agio. Così come descritto nelle vigenti norme urbanistiche l'area *"occupa un fondamentale ruolo di cerniera e collegamento fra il parco di Bacio, l'edificato storico circostante e gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'area Ferriera-Scalo Merci. È necessario in quest'area un intervento di minimo impatto ambientale ma di grande significato architettonico ed urbanistico."*

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni sono inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa nel sub-sistema/ambito "A1" in zona territoriale omogenea "F", unità territoriale omogenea elementare "A.1.5 - Parco a Bacio" e più precisamente risultano parte dell'area di trasformazione "AT SN10" (disciplinata dall'art. 134 delle N.T.A. del Regolamento

Urbanistico) con destinazione d'uso "Sd" (servizi culturali, sociali e ricreativi) ed una superficie totale del comparto pari a 5506 m².

Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree deve avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico ed il cui valore prescrittivo è stabilito dall'art. 2.

Nel caso specifico la scheda prevede una Unità Minima di Intervento (U.M.I.) unica così normata: *"A partire dalla demolizione di alcuni volumi fatiscenti situati sul margine dell'area e dalla ridislocazione del tratto iniziale di via Livini è prevista la realizzazione di un grande volume prevalentemente ipogeo che ospiterà il Centro del Cristallo e cioè un grande edificio polifunzionale destinato ad essere il fulcro di tutto ciò che ruota attorno all'industria del cristallo, vale a dire: produzione, vendita, lavorazione, innovazione, sperimentazione, formazione professionale. Le parti a vista dell'edificio dovranno essere prevalentemente in cotto da esterni. Dovrà essere garantito un passaggio pedonale di collegamento fra via Livini e via del Pozzo Tondo. Contestualmente alla realizzazione del Centro del Cristallo dovrà essere potenziata l'area a parcheggio esistente in piazza all'Agio anche facendo ricorso a parcheggi interrati o parzialmente interrati a servizio del Centro. L'accesso dei veicoli pesanti dovrà avvenire esclusivamente da via Livini."*

VALUTAZIONE

Il procedimento di stima che si ritiene appropriato per la determinazione del valore venale del compendio è quello basato sul prezzo di trasformazione che giunge al valore dell'area edificatoria per differenza fra i ricavi conseguibili dalla vendita del fabbricato che può essere legittimamente eretto sul sedime considerato e i costi che sono necessari per l'attuazione della trasformazione del cespite da area edificabile ad area edificata.

Determinazione del Ricavo

La superficie considerata sulla base delle indicazioni progettuali di cui al Regolamento Urbanistico, viene assunta pari a 1500 m².

La quotazione unitaria per effetto della notevole importanza dal punto di vista architettonico ovvero delle caratteristiche dell'immobile, della localizzazione e della destinazione definita dalla pianificazione comunale, viene ipotizzata in 3.000,00 €/m²:

Valore: $1.500 \text{ m}^2 \times 3.000,00 \text{ €/m}^2 = 4.500.000,00 \text{ €}$

Determinazione dei Costi

Il costo di costruzione sulla base delle indicazioni progettuali di cui al Regolamento Urbanistico viene ipotizzato pari a 1800 €/m², comprensivo di tutte le opere necessarie per portare a compimento l'opera prevista:

Costo di costruzione: $1.500 \text{ m}^2 \times 1.800,00 \text{ €/m}^2 = 2.700.000,00 \text{ €}$

Al costo di costruzione vengono aggiunti gli oneri per la progettazione, direzione lavori e collaudo dell'opera; gli oneri finanziari sugli stati di avanzamento e gli interessi passivi; gli oneri concessori; gli oneri accessori sul costo di acquisto:

Oneri accessori sul Costo di costruzione: 1.150.000,00 €

Per un totale dei costi pari a 3.850.000,00 €

Determinazione del valore dell'area

Ne risulta un valore del Compendio pari a:

4.500.000,00 € - 3.850.000,00 € = 650.000,00 €

ovvero un valore unitario, considerato sull'intero comparto, pari a:

650.000,00 € : 5.506 m² = 118,05 €/m²

da applicare alla superficie dei terreni edificabili in oggetto (particelle 1406,1408,1410)

Valore: 3745 m² x 118,05 €/ m² = 442.097,25 €

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO
un valore commerciale complessivo arrotondato per difetto pari a
€ 442.000,00 (euro quattrocentoquarantaduemila)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. visura catastale storica per particella;
2. estratto di mappa;
3. Nota di trascrizione;
4. Atto di compravendita;
5. Sovrapposti Catasto-RU-Aereofotogrammetrico;
6. Estratto N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente;
7. documentazione fotografica.

In fede.

Lucignano, lì 27 gennaio 2017

IL TECNICO INCARICATO
(Geom. Gianluca Palazzi)





Sovrapposto R.U./Catasto



Sovrapposto Aereofotogrammetrico/Catasto



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

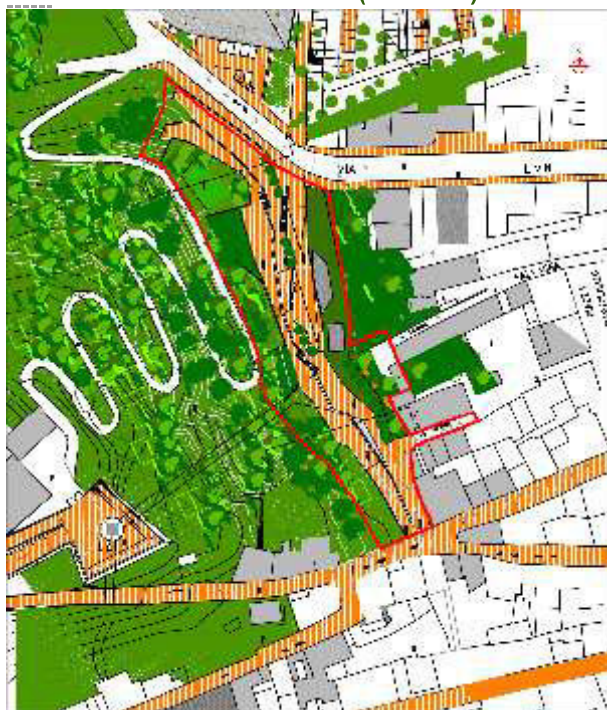
Sistema Informativo Territoriale

Ti trovi in: [Home](#) » [Regolamento Urbanistico](#) » Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico

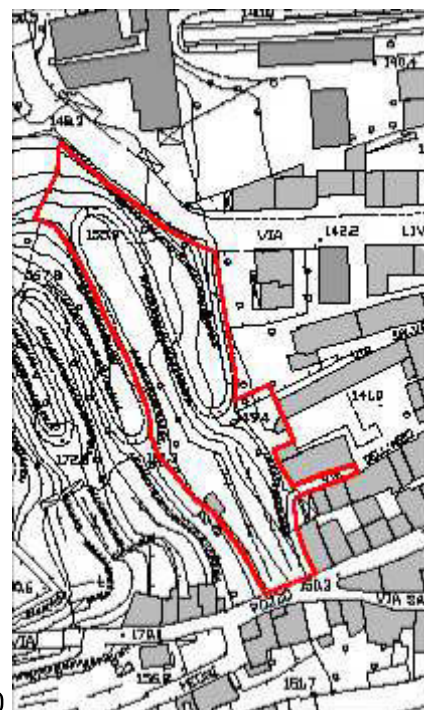
Norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico

Variante 19 approvata con D.C.C. n. 33 del 22.04.16 (vigente)

Art. 134 Museo del Cristallo (ATSN 10)



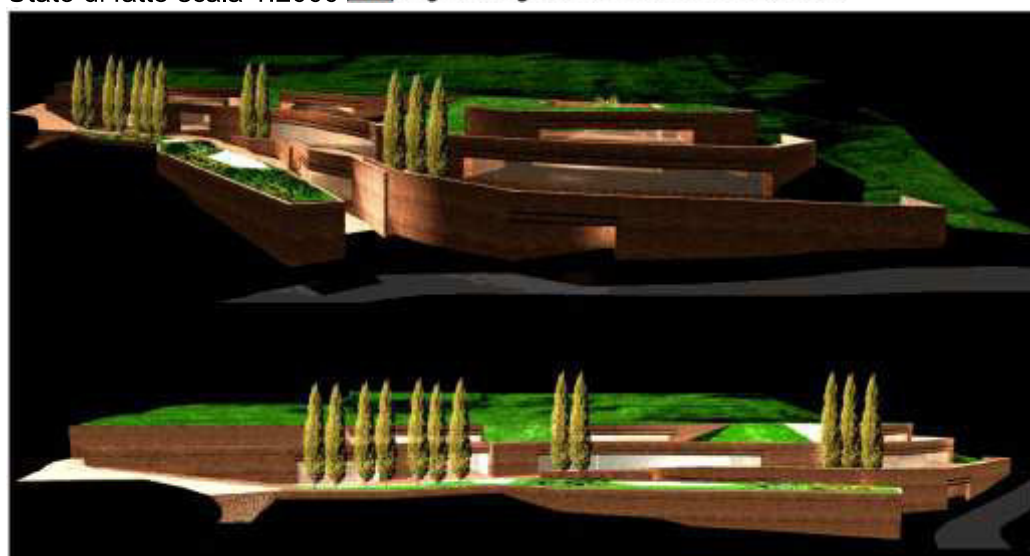
Planimetria scala 1:1000

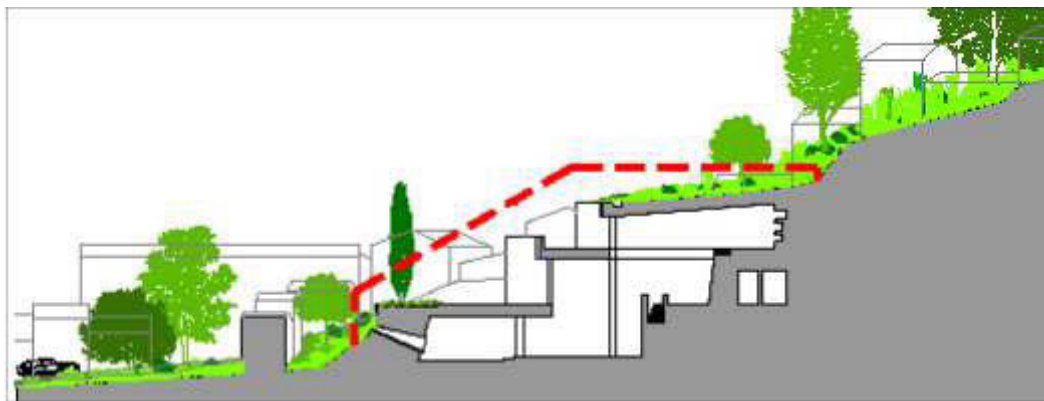


 limite dell'intervento

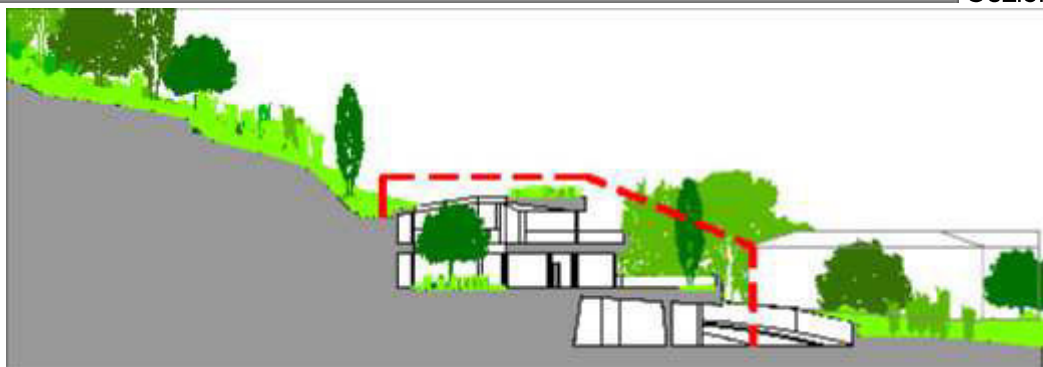
Stato di fatto scala 1:2000

 sagoma ingombro massimo dell'edificio





Sezione A-A scala



Sezione B-B

1:1000
scala 1:1000

Indicazioni da osservare per gli interventi

N°	H MAX. (N° PIANI)	RESIDENZIALE SN MAX. (MQ)	NON RESIDENZIALE SN MAX. (MQ)	PARK. PUB. (N° P. A. MINIMO)	U.M.I.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
1	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	unica	Intervento edilizio diretto

L'area di intervento è costituita da una stretta fascia pedecollinare situata ai piedi del Castello ed ai margini dell'edificato del Piano, tesa fra l'attuale via Livini e la piazza all'Agio. Occupa un fondamentale ruolo di cerniera e collegamento fra il parco di Bacio, l'edificato storico circostante e gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'area Ferriera-Scalo Merci. È necessario in quest'area un intervento di minimo impatto ambientale ma di grande significato architettonico ed urbanistico.

U.M.I. unica

A partire dalla demolizione di alcuni volumi fatiscenti situati sul margine dell'area (cfr disegni) e dalla ridislocazione del tratto iniziale di via Livini è prevista la realizzazione di un grande volume prevalentemente ipogeo che ospiterà il Centro del Cristallo e cioè un grande edificio polifunzionale destinato ad essere il fulcro di tutto ciò che ruota attorno all'industria del cristallo, vale a dire: produzione, vendita, lavorazione, innovazione, sperimentazione, formazione professionale. Le parti a vista dell'edificio dovranno essere prevalentemente in cotto da esterni. Dovrà essere garantito un passaggio pedonale di collegamento fra via Livini e via del Pozzo Tondo (cfr disegni). Contestualmente alla realizzazione del Centro del Cristallo dovrà essere potenziata l'area a parcheggio esistente in piazza all'Agio anche facendo ricorso a parcheggi interrati o parzialmente interrati a servizio del Centro. L'accesso dei veicoli pesanti dovrà avvenire esclusivamente da via Livini.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

ID dell'area: 565

Superficie: 5506.12 mq

Normativa vigente sull'area

subsistema/ambito	A1
destinazione d'uso	Sd
zona territoriale omogenea	F
aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse	AT SN10
unita' territoriale omogenea elementare	A.1.5 - Parco a Bacio

subsistema / ambito

- [Art. 6 Sistema e subsistema](#)
- [Titolo VI Sistemi, Subsystemi e Ambiti](#)
- [Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale](#)

A1

- [Art. 69 Sistema delle aree urbane](#)
- [Art. 70 Subsystema A1: aree residenziali](#)

destinazione d'uso

- [Art. 59 Disposizioni generali](#)
- [Art. 60 Destinazioni d'uso principali](#)

Sd

- [Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico](#)
- [Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico](#)

zona territoriale omogenea

- [Art. 22 Zone omogenee](#)

F**aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse**

- [Art. 21 Disposizioni generali](#)

AT SN10

- [Art. 123 Aree di trasformazione](#)
- [Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT](#)
- [Art. 134 Museo del Cristallo \(ATSN 10\)](#)

unita' territoriale omogenea elementare**A.1.5 - Parco a Bacio****Art. 6 Sistema e subsistema**

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.

2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.
3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 21 Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 2ª - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalle "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie" L.R. 14 ottobre 1999, n.52 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree dovrà avvenire con intervento convenzionato per le aree individuate con la sigla ATCC o previa redazione dello strumento urbanistico attuativo per quelle individuate con la sigla ATPA.
3. L'attuazione delle aree individuate con la sigla ATSN dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle presenti norme ed il cui valore prescrittivo è stabilito dal precedente art. 2.
4. Per l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma 3, nonché per le aree identificate con la sigla ATPA, potranno essere ammesse anche variazioni, più o meno parziali, alle indicazioni contenute nelle singole schede e più in generale nel RUC; in tali casi dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale una "proposta di variazione" alla scheda norma, redatta in conformità allo schema grafico e testuale della stessa, che esponga chiaramente le motivazioni in base alle quali si richiedono le variazioni e che dimostri il rispetto dei parametri indicati dalla scheda norma originaria riferiti all'altezza degli edifici, alle quantità edificabili ed alle quantità minime di standard previste e di non comportare una riduzione della qualità urbanistica della proposta originaria.
5. Nel caso in cui l'Amministrazione valuti la "proposta di variazione" rispondente ai criteri indicati al precedente comma 4 e ne disponga pertanto l'approvazione, la modalità di attuazione avverrà in tal caso solo ed esclusivamente attraverso Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità ai parametri urbanistici ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dalla "proposta di variazione" approvata.
6. Le variazioni alle schede norma o alle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del RU per le aree ATPA che seguono la procedura descritta ai precedenti comma 4 e 5, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico.
7. Per le aree AT elencate nell'art. 124 del Titolo X "Aree di trasformazione urbanistica" delle presenti norme, valgono le prescrizioni in esso riportate.
8. Nelle aree di pertinenza delle case rurali e delle case sparse, gli interventi in esse previsti si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna scheda normativa di cui all'art. 116.
9. Quando nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse la modalità di attuazione indicata risulta l'intervento diretto sottoposto ad autorizzazione, è esclusa la possibilità di subordinare gli interventi previsti alla denuncia di inizio della attività, in applicazione dei disposti dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando la modalità di attuazione prevista è l'intervento diretto con attestazione di conformità, questi potranno essere subordinati alla denuncia di inizio della attività, esclusi i casi previsti dal comma 5 dell'art.4 della suddetta Legge Regionale ed esclusi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 dell'art.3 della suddetta Legge Regionale, che sono comunque sottoposti a concessione edilizia.
10. Quando nelle stesse schede normative di cui al comma precedente, la modalità di attuazione indicata risulta il Piano di Recupero, sono consentiti, fino alla approvazione dello stesso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e, ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro, gli interventi di manutenzione straordinaria; in sostituzione del Piano di Recupero potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia anche sulla base di un progetto definitivo, purché esso sia relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo e comprenda il progetto dettagliato anche di tutti gli spazi aperti.
11. Nelle zone del territorio non comprese nelle aree di cui ai precedenti comma 2, 3, 6, 7 e 8, gli interventi previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, se ne è garantito l'uso pubblico, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- Sa: servizi amministrativi
- Sb: servizi per l'istruzione di base;
- Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi ;
- Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- Sr: servizi religiosi;
- St: servizi tecnici;
- Vg: giardini;
- Vp: parchi;
- Pz: piazze;
- Ps: campi sportivi scoperti;
- Ss: servizi sportivi coperti;
- Mp: parcheggi coperti;
- Ms: parcheggi scoperti

2. Le aree individuate nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile.

3. Nelle predette aree i parametri urbanistici da adottare per la realizzazione di eventuali nuove volumetrie saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale in sede di progettazione preliminare, in riferimento alle singole esigenze del servizio stesso.

4. Nelle aree di proprietà comunale possono essere realizzati parcheggi interrati così come previsto dall'art.9 comma 4° della Legge n.122/89.

5. All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, campi all'aperto, spogliatoi, servizi igienici ecc., previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.

6. All'interno dei servizi sportivi coperti, così come definiti al successivo art. 66, sono consentite anche attività commerciali (Tc) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della Sn complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

Art. 59 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti subsistemi, così come risultano indicati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e secondo le indicazioni normative riportate al successivo Titolo VI.

2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo subsistema di cui al precedente comma 1.

Art. 60 Destinazioni d'uso principali

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:

- la residenza;
- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali;
- le attività turistico ricettive;
- le attività direzionali;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
- le attività agricole;
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" attraverso le seguenti sigle:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti a: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;
- **St**: servizi tecnici riferiti a: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici, fatta eccezione per gli impianti per la telefonia cellulare (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva, fonti, lavatoi, mattatoi;
- **Stc**: servizi tecnici riferiti a aree per localizzazione impianti telefonia cellulare mobile (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva. L'installazione di tali manufatti dovrà tendere ad abbassarne il più possibile l'impatto paesaggistico, in particolare quindi dovranno essere utilizzati accorgimenti che permettano di ridurre il più possibile l'impatto visivo dei manufatti e collocarsi in modo armonico con la morfologia dei luoghi; qualora sul sito sia già presente un impianto sarà fatto obbligo per le successive installazioni di accorpare al massimo i manufatti.
Per l'area Stc Loc. Poggiola si prescrive di installare manufatti non più alti di 10 ml. misurati dal piede dell'edificio della Torre dell'Acqua, nonché di ricorrere a colori e forme che si inseriscano nel paesaggio con il minore impatto possibile;
- **Std**: dighe;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti a: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;
- **Su**: servizi universitari;
- **Sr**: servizi religiosi riferiti a: chiese, seminari, conventi;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pg**: campi da Golf;
- **Vg**: giardini, riferiti ad impianti prevalentemente disegnati con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione;
- **Vp**: parchi;
- **Pz**: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;
- **Vo**: orti urbani;
- **Mp**: parcheggi coperti;
- **Ms**: parcheggi scoperti;
- **Mc**: impianti di distribuzione carburanti;
- **Mt**: infrastrutture per il trasporto con sistemi innovativi;
- **Mv**: aviosuperfici.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.
3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale

parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 69 Sistema delle aree urbane

1. Il sistema delle aree urbane comprende una vasta porzione di territorio comunale costituita da aree di varia natura e qualità che nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare, nell'accezione più realistica e contemporanea del termine; il sistema individua pertanto non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate ivi compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni principali.

2. Il sistema delle aree urbane risulta suddiviso in tre subsistemi:

- Subsistema A1: aree residenziali
- Subsistema A2: aree produttive
- Subsistema A3: frazioni

Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata.

2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- - la residenza.

3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
- b. attività turistico ricettive, limitatamente alle seguenti UTOE:
 - A.1.3 Borgo e Castello, limitatamente all'Ex Ospedale San Lorenzo;
 - A.1.7 Fabbrichina - Scalo merci;
 - A.1.14 La Badia (o Abbadia).
- c. attività direzionali;
- d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
 - d.1 servizi cimiteriali;
- e. attività di servizio alla persona compatibili con la residenza (falegname, calzolaio, barbiere, restauratore, parrucchiere, ...)

4. Negli edifici prospicienti Piazza Arnolfo sono ammessi destinazioni commerciali e direzionali limitatamente ai soli piani terra ed ammezzato.

Art. 123 Aree di trasformazione

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla **AT** sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire in modo unitario o coordinato, secondo le indicazioni riferite all'intera area di intervento e riportate al successivo art. 124.

2. I singoli interventi previsti all'interno di tali aree possono riguardare:

- a. interventi sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinati al Titolo VIII;
- b. interventi di nuova edificazione, come disciplinati al Titolo IX;
- c. interventi relativi al trattamento del suolo, come disciplinati al Titolo VII.

3. Le quantità indicate al successivo art. 124 e riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, sono da considerare quantità minime inderogabili da osservare per l'attuazione dei relativi interventi, in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

4. Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree AT non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, così come quella relativa agli interventi sul suolo, è a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 26 comma 5 della L.R. 52/99, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

1 bis. Preliminarmente all'approvazione definitiva dei Piani attuativi ovvero alla stipula della convenzione nel caso di ATCC si dovrà procedere all'acquisizione del parere del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilità di risorse idriche e depurative.

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

3. Le aree AT sotto riportate sono inoltre assoggettate alle seguenti ulteriori prescrizioni:

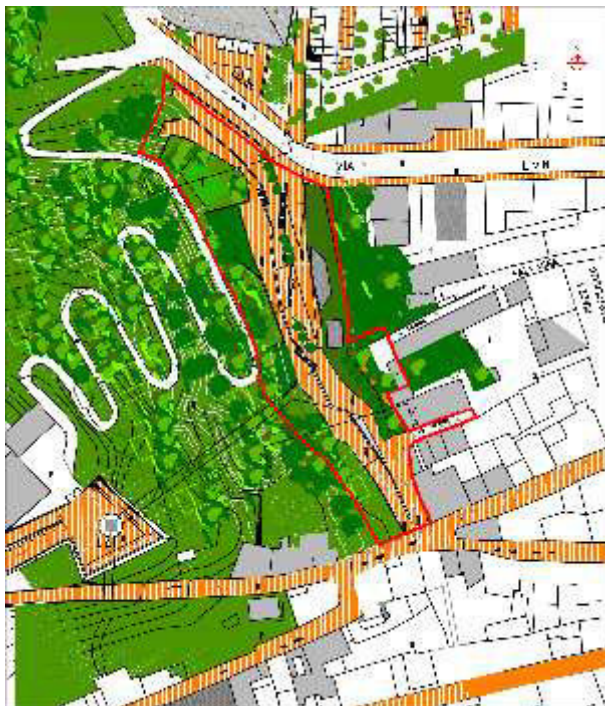
- **ATPA1:** la superficie media minima per appartamento dovrà essere di mq 80; è fatto obbligo di prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto lungo i margini della zona a verde pubblico.
- **ATPA2:** dovrà essere prevista una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a mq. 16.189 ed un minimo di 419 posti auto pubblici; in sede di redazione del P.P. dovrà essere prevista una fascia ineditata della larghezza di 50 ml. lungo il margine del parco dell'Elsa.
- **ATPA3:** l'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pubblico di adeguate dimensioni per la comunicazione tra la Piazza Arnolfo e la nuova viabilità sulla vecchia linea ferroviaria nonché l'accesso al parcheggio interrato esistente.
- **ATPA4:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato le previsioni relative alla viabilità interna ed alla individuazione delle aree a parcheggio, fermo restando la quantità di quest'ultime, potrà essere modificata qualora la tipologia e dimensione delle attività da insediare necessitino di spazi diversi da quelli previsti dal Regolamento Urbanistico.
- **ATPA -A:** ai sensi dell'art.1, commi 258 e 259 della legge Finanziaria 2008, in sede di redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui al D.M. 1444/68, al Comune dovrà essere ceduta gratuitamente da parte dei proprietari (singoli o in forma consortile) un'area corrispondente al 20% della Superficie fondiaria prevista dal R.U., da destinare ad edilizia residenziale sociale.
Il Piano Attuativo relativo all'ATPA-A in località Borgatello dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.
Le aree di nuova edificazione limitrofe ai canali dei fossi presenti saranno sistemate in modo da rispettarne il regolare deflusso:
 - La regimazione delle acque di scorrimento superficiale dovrà essere valutata e sistemata in modo da non produrre rischio o danno agli interventi in progetto e a quelli posti a monte o a valle dell'area.
 - Eventuali attraversamenti o tombamenti dovranno essere dimensionati secondo i modelli e criteri idrologico-idraulici previsti dalla normativa vigente.
- **ATPA -B:** il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.
- **ATPA -C:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ed efficienza energetica del costruito; il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un primo stralcio della pista ciclabile di collegamento tra Borgo Nuovo e le Grazie.
- **ATCC-1:** è fatto obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio esistente attualmente destinato a silos e la conservazione e restauro della relativa scala di accesso; gli altri volumi potranno essere demoliti e ricostruiti entro il limite di edificazione indicato nelle tavole di progetto.

3bis. In assenza di intervento unitario nelle zone AT sono ammessi interventi di tipo rql, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

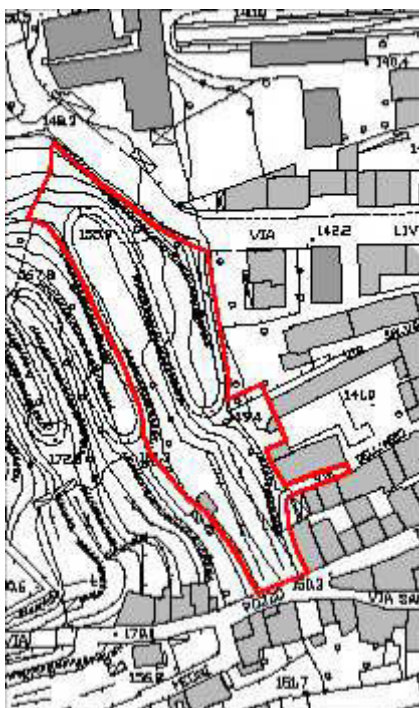
- **ATCC-2:** in contemporanea alla realizzazione dell'intervento di completamento residenziale dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio/manovra bus posta sul fronte stradale e la sistemazione del sagrato prospiciente la chiesa. È fatto obbligo inoltre, di mantenere il fronte ovest e sud libero da manufatti e recinzioni nella parte del lotto esterna al limite di edificazione individuato nella cartografia.
- **ATCC-3:** sono ammesse abitazioni rurali se necessarie alla conduzione del fondo agricolo a condizione che ciò avvenga a seguito di PMAA finalizzato anche ad una riqualificazione ambientale che preveda la demolizione dei manufatti posti sul margine stradale e la contemporanea cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno necessario per l'allargamento della sede stradale medesima.
- **ATCC-4:** a seguito della completa e contestuale demolizione del manufatto "ex porcilaia" (posto sul margine della gora), sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione in adiacenza agli edifici esistenti, per una volumetria equivalente a quella demolita.
- **ATCC-5:** previa verifica dei requisiti di non ruralità, a fronte della contestuale demolizione dei volumi definiti con la sigla tr, è ammessa la costruzione di 300,00 mq di Sn disposta su due piani per la realizzazione di massimo due unità immobiliari residenziali.
- **ATCC-6:** in considerazione di quanto stabilito dal Piano Strutturale negli indirizzi e parametri di gestione per l'UTOE A.2.2 Catarelli, nell'area è possibile solo l'ampliamento dell'attività esistente di fabbricazione di vetro e cristallo o attività ad essa correlate nei limiti indispensabili al mantenimento e potenziamento dell'azienda.

3ter. Nelle more dell'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree individuate con la sigla AT sono ammessi interventi di tipo rql, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso

Art. 134 Museo del Cristallo (ATSN 10)

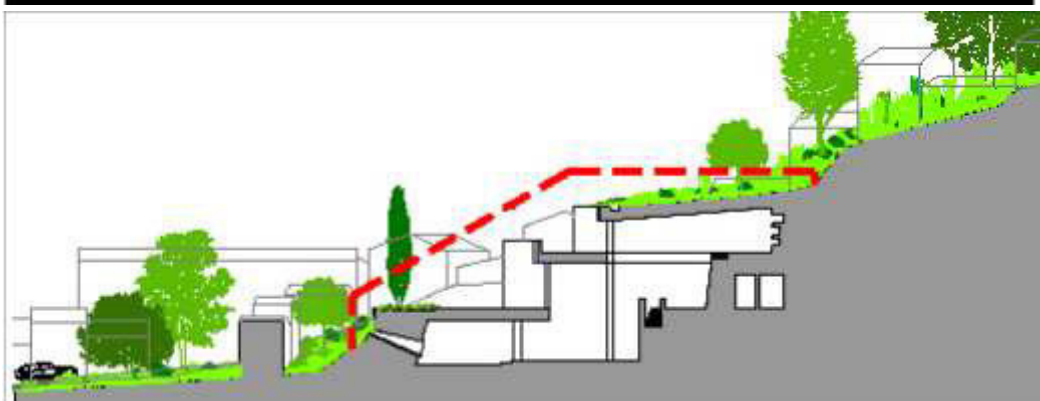


Planimetria scala 1:1000

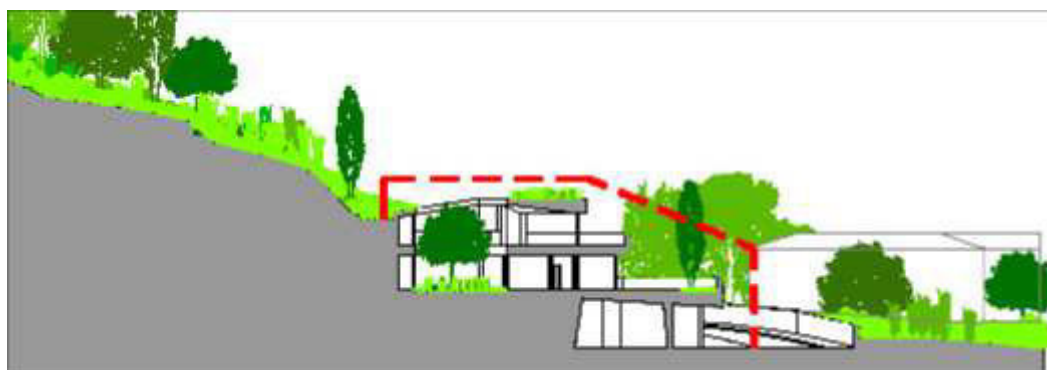


Stato di fatto scala 1:2000

-  limite dell'intervento
 sagoma ingombro massimo dell'edificio



Sezione A-A scala 1:1000



Sezione B-B scala 1:1000

Indicazioni da osservare per gli interventi

N°	H max. (n° piani)	Residenziale Sn max. (mq)	Non residenziale Sn max. (mq)	Park. Pub. (n° p. a. minimo)	U.M.I.	Modalità di attuazione
1	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	unica	Intervento edilizio diretto

L'area di intervento è costituita da una stretta fascia pedecollinare situata ai piedi del Castello ed ai margini dell'edificato del Piano, tesa fra l'attuale via Livini e la piazza all'Agio. Occupa un fondamentale ruolo di cerniera e collegamento fra il parco di Bacio, l'edificato storico circostante e gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'area Ferriera-Scalo Merci. È necessario in quest'area un intervento di minimo impatto ambientale ma di grande significato architettonico ed urbanistico.

U.M.I. unica

A partire dalla demolizione di alcuni volumi fatiscenti situati sul margine dell'area (cfr disegni) e dalla ridislocazione del tratto iniziale di via Livini è prevista la realizzazione di un grande volume prevalentemente ipogeo che ospiterà il Centro del Cristallo e cioè un grande edificio polifunzionale destinato ad essere il fulcro di tutto ciò che ruota attorno all'industria del cristallo, vale a dire: produzione, vendita, lavorazione, innovazione, sperimentazione, formazione professionale. Le parti a vista dell'edificio dovranno essere prevalentemente in cotto da esterni. Dovrà essere garantito un passaggio pedonale di collegamento fra via Livini e via del Pozzo Tondo (cfr disegni). Contestualmente alla realizzazione del Centro del Cristallo dovrà essere potenziata l'area a

parcheggio esistente in piazza all'Agio anche facendo ricorso a parcheggi interrati o parzialmente interrati a servizio del Centro. L'accesso dei veicoli pesanti dovrà avvenire esclusivamente da via Livini.

Documentazione Fotografica

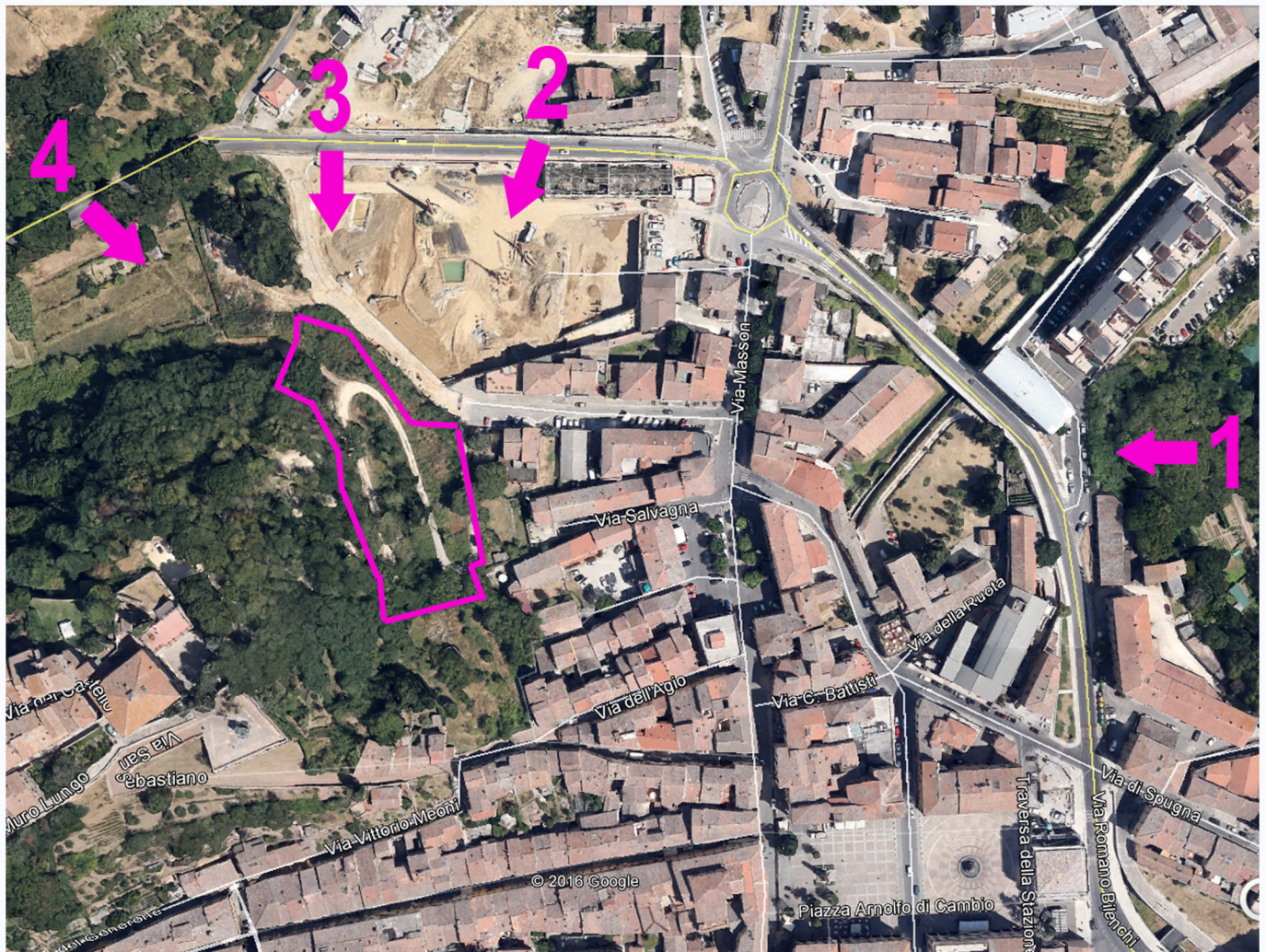




Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4