

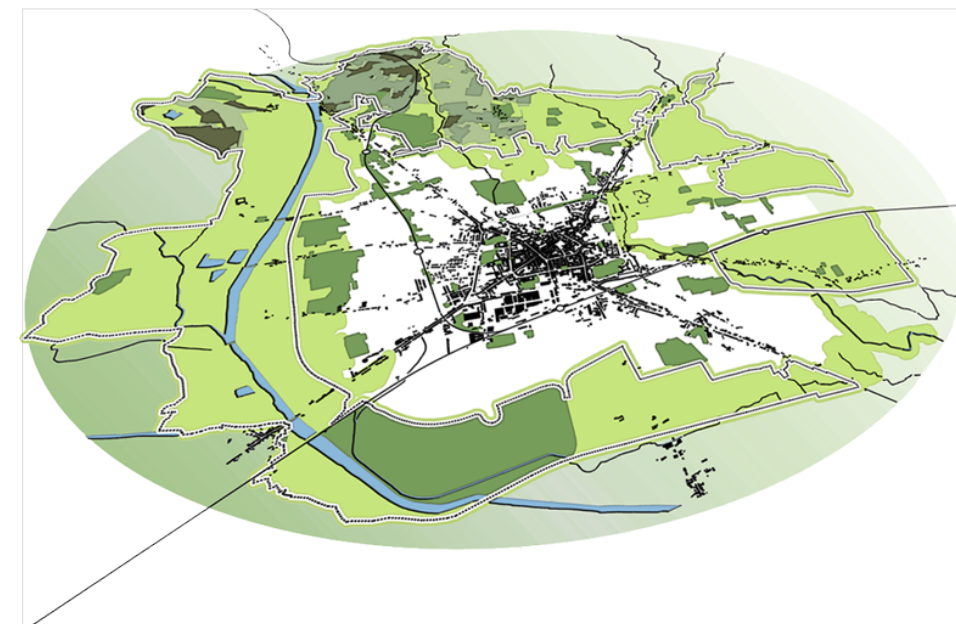


Comune di Pistoia

Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata

U.O.C. Urbanistica

Regolamento Urbanistico
Schede Norma ACT e ATP



Responsabile del Procedimento:
arch. Lucia Flosi Cheli

Responsabile U.O.C. Urbanistica:
arch. Stefano Carmannini

Ufficio:
arch. Alessandro D'Anniballe
geom. Gabriele Paolini
arch. pian. Alessia Rosu

Adottata con D.C.C. n. 35 del 10 marzo 2010

Approvata con D.C.C. n. 35 del 17 aprile 2013

aggiornata al 16 ottobre 2023

P.e.02

Regolamento Urbanistico

Adottato	con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 10 marzo 2010
Approvato	con Delibera Consiglio Comunale n. 35 del 17 aprile 2013

schede norma aggiornate con le seguenti varianti

Variante n. 1	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 23 del 10 marzo 2014 per l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione puntuale (ATP) in via Udine, ai sensi degli artt. 16 e 17 della Legge Regionale n.1 del 03 gennaio 2005.
Variante n. 7	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 115 del 11 luglio 2016 per prolungamento di via Salvo D'Acquisto e riorganizzazione dell'ambito urbano di riferimento a partire dal Viale Adua.
Variante n. 8	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 57 del 26 aprile 2017 recupero dell'area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo.
Variante n. 9	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 70 del 11 giugno 2018 per "completamento dell'area Ex Pallavicini".
Variante	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 107 del 29 luglio 2019 per "area di trasformazione AT2/RU4 - area ex filiale Fiat via Ciampi - Piano Attuativo con contestuale variante al Regolamento Urbanistico".
Variante	Approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 103 del 16 ottobre 2023 per "realizzazione di due Residenze Sanitarie Assistenziali per 160 posti complessivi in località Vicofaro".

INDICE

ACT e ATP: quadro riassuntivo degli interventi

ACT ambiti complessi di trasformazione

- 01. Case Nuove di Masiano
- 02. Ramini
- 03. Villa di Montesecco
- 04. Via Berni ex VV.FF.
- 05. Ex Telecom Nespolo
- 06. Fornace di Vicofaro
- ~~07. Via S. D'Acquisto (parcheggio scambiatore)~~ eliminata a seguito di delibera di C.C. n.115 del 11 luglio 2016
- 08. S. Agostino cimitero
- 09. Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti
- ~~10. Ponte Europa~~ eliminata a seguito di delibera di C.C. n.115 del 11 luglio 2016
- 11. Via Andreini
- 12. Molina di Gora (fermata ferroviaria)
- 13. Ville Sbertoli
- 14. Area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo
- 15. Area via Ciampi - via Gonfiantini

ATP ambiti di trasformazione puntuale

- 01. Badia a Pacciana (AES)
- 02. Chiazzano (AES)
- 03. Chiazzano (Ar)
- 04. Via Berni area Conad
- 05. Ex scuole elementari Boario (AES)
- 06. S.Agostino2 cantieri comunali
- 07. S.Agostino3 via Fermi sud
- 08. S.Agostino3 via Fermi nord
- 09. S.Agostino3 via Castagnola
- 10. Area Coop
- 11. Area Noci
- 12. S.Agostino1 via Landucci
- 13. S.Agostino1 via Landucci-via Copernico
- 14. Molina di Gora (AES)
- 15. Torbecchia (AES)
- 16. Capostrada (AES)
- 17. Magigas Chiesina Montalese (AES)
- 18. Le Grazie (AES)
- 19. Pracchia ex scuola (AER)
- 20. Valdibrana
- 21. Via Udine
- 22. Via Udine
- 23. Ponte Europa 1
- 24. Ponte Europa 2
- 25. Area Ex Pallavicini 1 (AG)
- 26. Area Ex Pallavicini 2 (AR)
- 27. Area Ex Pallavicini 3 (AR)
- 28. Area Ex Pallavicini 4 (Direzionale)
- 29. Vicofaro (servizi socio-sanitari SS)

ACT e ATP: quadro riassuntivo degli interventi

			AER		AES		TP1		TP3		TP6				Direzionale		Si	So	Alberghi/ristoranti		Ar		Up/Cu/Cs		Pp	Pg	Va		Vc	Ag	Pt		Vp	Strade	FF.SS	Totale St	Totale SU
			Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU			Sf	SU	Sf	Sf	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	Sf	Sf	SU	Sf	Sf	Sf	SU		Sf			
ACT	01	Case Nuove di Masiano																																			
	02	Ramini																																			
	03	Villa di Montesecco																																			
	04	Via Berni ex VV.FF.																																			
	05	Ex Telecom Nespolo																																			
	06	Fornace di Vicofaro																																			
	07	Via S. D'Acquisto eliminata a seguito di del																																			
	08	S. Agostino cimitero																																			
	09	Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti																																			
	10	Ponte Europa — eliminata a seguito di dell																																			
	11	Via Andreini																																			
	12	Molina di Gora (fermata ferroviaria)																																			
	13	Ville Sbertoli																																			
	14	Area dell'ex presidio osp. del Ceppo																																			
	15	Via Ciampi / Via Gonfiantini																																			
ATP	01	Badia a Pacciana (AES)																																			
	02	Chiazzano (AES)																																			
	03	Chiazzano (Ar)																																			
	04	Via Berni area Conad																																			
	05	Ex scuole elementari Boario (AES)																																			
	06	S. Agostino2 cantieri comunali																																			
	07	S. Agostino3 via Fermi sud																																			
	08	S. Agostino3 via Fermi nord																																			
	09	S. Agostino3 via Castagnola																																			
	10	Area Coop																																			
	11	Area Noci																																			
	12	S. Agostino1 via Landucci																																			
	13	S. Agostino1 via Landucci-via Copernico																																			
	14	Molina di Gora (AES)																																			
	15	Torbecchia (AES)																																			
	16	Capostrada (AES)																																			
	17	Magigas Chiesina Montalese (AES)																																			
	18	Le Grazie (AES)																																			
	19	Pracchia ex scuola (AER)																																			
	20	Valdibrana																																			
	21	Via Udine																																			
	22	Via Udine-Via Erbosa																																			
	23	Ponte Europa 1																																			
	24	Ponte Europa 2																																			
	25	Area Ex Pallavicini 1 (AG)																																			
	26	Area Ex Pallavicini 2 (AR)																																			
	27	Area Ex Pallavicini 3 (AR)																																			
	28	Area Ex Pallavicini 4 (DIREZIONALE)																																			
	29	Vicofaro (servizi socio-sanitari SS)																																			
		TOTALI																																			
		* = Oltre 9.960 mq di Sf per grande struttura di vendita esistente																																			

Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

1) Realizzazione della porzione della strada dei vivai di compresa fra le rotatorie di progetto sulla via di Ramini e lungo la via di Montalbano; implementazione del sistema viario di smistamento alle aree produttive esistenti e di progetto;

2) razionalizzazione ed ampliamento dell'area produttiva esistente con nuove destinazioni industriali e artigianali (TP1) e per la logistica (TP6);

3) formazione di un sistema di attrezzature pubbliche interposto fra l'area produttiva e l'abitato di Casenuove con le seguenti destinazioni: parcheggi, verde attrezzato, giardino pubblico, verde di connettività urbana e territoriale, area per edilizia sociale (AES), area per scuola dell'infanzia.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso un piano attuativo di iniziativa privata (PdL);
categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

E' consentita l'eventuale attuazione per sub-comparti funzionalmente autonomi attraverso successivi PdL. In tal caso i proprietari interessati concorreranno in funzione degli indici perequativi (ICE) assegnati, ferma restando la cessione della quota dovuta di aree eccedenti (extra-standard) e la realizzazione delle aree a standard; qualsiasi proposta di attuazione per sub-comparti, per considerarsi "funzionalmente autonoma" dovrà prioritariamente prevedere la formazione della infrastruttura compresa fra la via di Montalbano e la via di Ramini. Tale infrastruttura dovrà essere realizzata direttamente a titolo di oo.urb. primaria (elaborato g3). E' fatto inoltre obbligo che le proposte di attuazione per sub-comparti prevedano il concorso della porzione di superfici fondiarie private a destinazione TP1 e TP6 per lotti interi, senza ulteriori suddivisioni rispetto ai lotti indicati nell'elaborato g3. In caso di attuazione per sub-comparti funzionalmente autonomi, inoltre, ciascun intervento dovrà consentire il collegamento delle oo.urb. primaria e secondaria agli interventi successivi, attraverso opportuni accorgimenti tecnici di progetto.

03. Specifiche e prescrizioni

Le vasche di compensazione idraulica potranno essere realizzate in ogni parte della Superficie Territoriale con particolare riferimento alle zone a Verde Privato. Nelle aree con destinazione a Verde Privato è vietato qualsiasi tipo di trasformazione morfologica del suolo e qualsiasi costruzione ancorchè precaria, ad eccezione degli interventi necessari per la difesa idraulica. Le infrastrutture viarie dovranno essere realizzate con il principio della trasparenza idraulica, facendo presente che le attuazioni della scheda norma riconfermano previsioni del P.R.G. previgente. Le aree con "vincolo funzionale di inedificabilità" indicate nell'elaborato g3 rappresentano una sotto-zona della superficie fondiaria privata; tali aree potranno essere pavimentate ma non potranno essere interessate dall'edificazione di opere stabili ancorchè non tamponate (tettoie o simili). E' ammessa una configurazione diversa delle fasce a parcheggio pubblico allineate lungo le strade di progetto, fatto salvo il rispetto delle quantità minime indicate.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 5 (pianura produttiva)
Sub-ambito: 5a (via Bonellina - via Montalbano)
Superficie territoriale complessiva: 146.008 mq
.

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

TP1 tessuti per attività ind.li e art.li	50	11 m		45.265	25.233
TP6 zone per attrezzature logistiche	30	9 m	0,20	34.020	6.804

totale				79.285	32.037
--------	--	--	--	--------	--------

Vp Verde privato				12.038	
------------------	--	--	--	--------	--

AES aree per edilizia sociale	30	2 piani	0,30	4.056	1.217
-------------------------------	----	---------	------	-------	-------

totale				4.056	1.217
--------	--	--	--	-------	-------

Si scuole dell'infanzia				6.831	
-------------------------	--	--	--	-------	--

totale				6.831	
--------	--	--	--	-------	--

Vc verde di connettività urb. e terr.le				5.814	
---	--	--	--	-------	--

Pp parcheggi pubblici				9.802	
-----------------------	--	--	--	-------	--

Pg parchi e giardini pubblici				11.420	
-------------------------------	--	--	--	--------	--

totale				27.036	
--------	--	--	--	--------	--

strade				16.762	
--------	--	--	--	--------	--

totale				16.762	
--------	--	--	--	--------	--

06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1 perequazione urbanistica;
- elaborato g1 statuto del suolo (scala 1:3000);
- elaborato g2 destinazioni del suolo (scala 1:3000);
- elaborato g3 regime del suolo (scala 1:3000);
- elaborato g4 planivolumetria (scala 1:3000);



tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1) x (2)	SU convenzionale (5) = (3) x (4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	7.951	0,104	827
			privata non edificabile	----	58.291	0,130	7.578
			privata edificabile	+20%		0,156	
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	34.178	0,152	5.195
			privata non edificabile	----	45.588	0,190	8.662
			privata edificabile	+20%		0,228	
totale [mq]					146.008		22.262

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (8)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (8) = (6)x(7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
17.402	TP1 tessuti ind. e artig.	1,45	45.265	25.233
4.860	TP6 aree per att. logist. (uf=0,20 mq/mq)	1,40	34.020	6.804
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
22.262			79.285	32.037

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 146.008	parte riservata al privato [mq] 91.323	Sf TP1 tessuti industriali e artigianali (25.233 mq SU complessiva)	45.265
		Sf TP6 aree per attrezz. logistiche (Uf=0,20 mq/mq)	34.020
		Vp Verde privato	12.038
	standard (10% Sf totale) [mq] 7.928	Pp parcheggi pubblici	7.242
		Vc verde di connettività urb. e terr.le	686
	oo. urb. primaria [mq] 15.760	strade di lottizzazione	15.760
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 30.997	AES aree per edilizia sociale	4.056
		Vc verde di connettività urb. e terr.le	5.128
		Pp parcheggi pubblici	2.560
		Si scuole dell'infanzia	6.831
		Pg parchi e giardini pubblici	11.420
		strade di progetto (strada di accesso scuole)	1.002

Classificazione suoli

- ①

TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ②

TPU a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq
- ③

TUM a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq
- ④

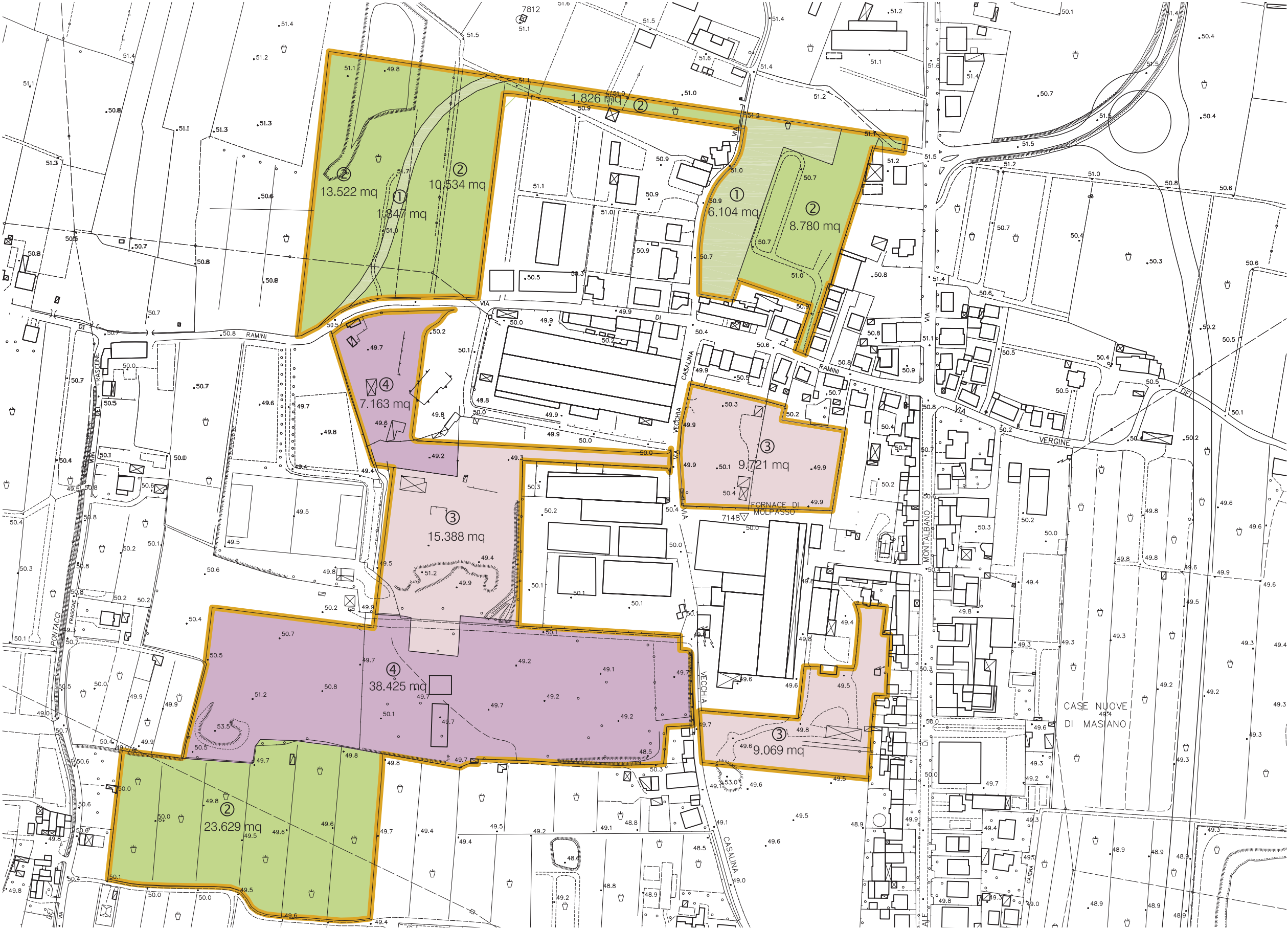
TUM a dest. privata non edif.
ICE=0.190 mq/mq

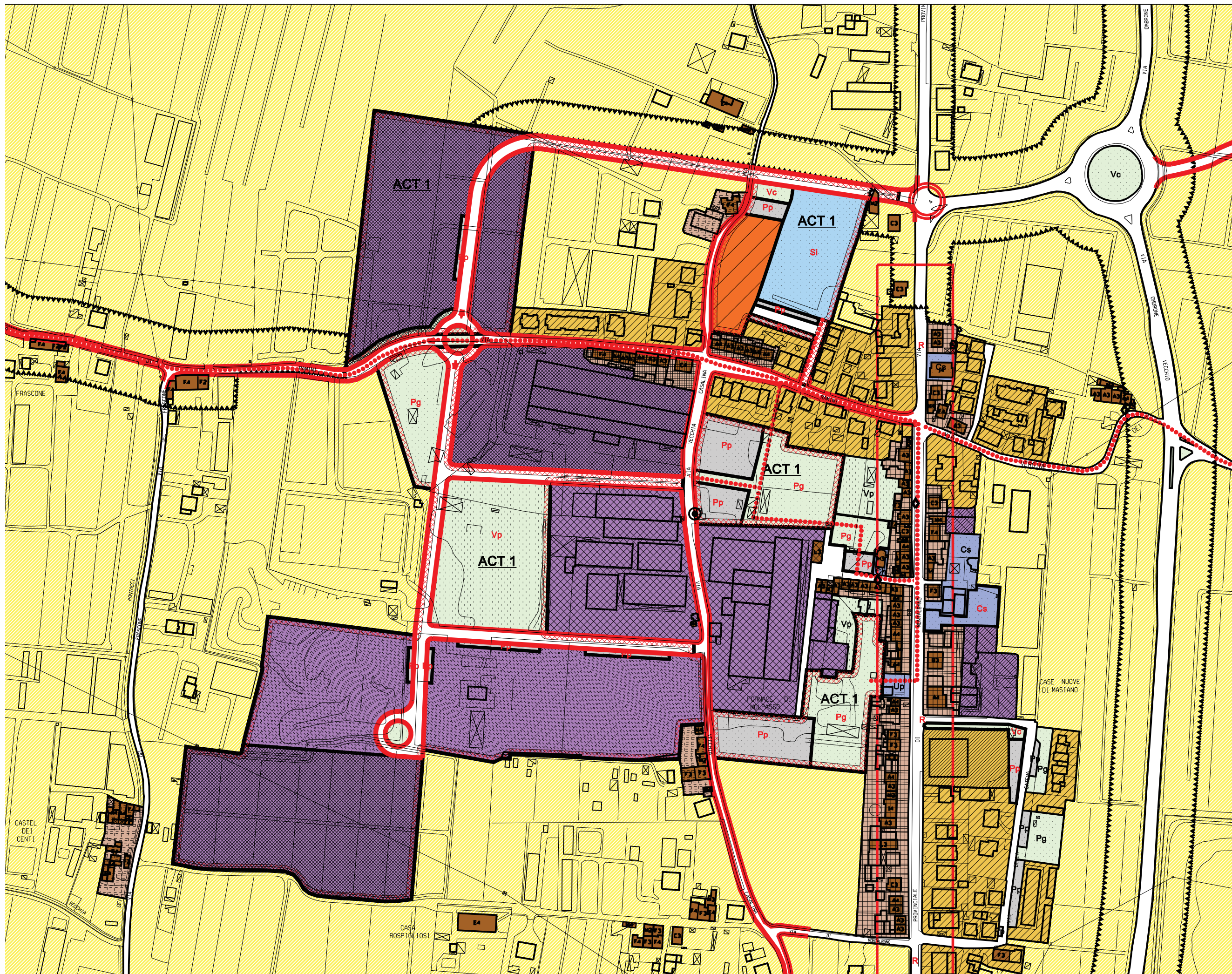
Comparto

 Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

9.722 mq **indicazione
superfici territoriali**





Ripartizione del suolo

 **parte riservata al privato**
che accoglie la SUL convenzionale

 **standard**
ex D.M. 1444/68

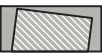
 **extra standard**
superficie ceduta

OO. Urb. Primaria

 **Strade di progetto**

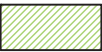
  **Strade di progetto**
classificazione ex DLgs 285_1992

Assetto urbanistico

 Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)

 Allineamenti prescrittivi
(fronte coincidente con l'allineamento)

Limiti all'utilizzo del suolo

 Aree permeabili
e per vasche di laminazione

 Vincolo funzionale
di inedificabilità





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un'area a verde attrezzato in adiacenza alla scuola, da collegarsi mediante un percorso pedonale alla chiesa ed al circolo di Ramini. Ampliamento del parcheggio esistente e realizzazione di un insediamento per edilizia residenziale privata.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato;
categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

La fascia compresa fra gli stalli del parcheggio esistente e l'area per edilizia residenziale dovrà essere pavimentata allo scopo di formare un marciapiede continuo per tutto il fronte dell'area a destinazione privata. E' consentita una riduzione degli stalli presenti lungo tale fascia per consentire la formazione degli eventuali accessi carrabili all'insediamento privato; in ogni caso il numero complessivo di posti auto pubblici di progetto (compresivo di quelli derivanti dall'ampliamento del parcheggio) dovrà essere superiore a quello attuale. E' prescritta la formazione di un percorso pedonale continuo di collegamento fra la scuola esistente ed il circolo, passante lungo l'area a verde attrezzato e l'area destinata a parcheggio pubblico di progetto. Ferma restando la cessione di tutte le aree per standard ed extrastandard, la realizzazione di tale percorso è a carico del proponente per i tratti compresi nelle aree "a standard" (vedi elaborato g3).

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 5 (pianura produttiva)
Sub-ambito: 5a/via Bonellina e via Montalbano
Superficie territoriale complessiva: 9.649 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

AER aree per ed. resid. privata	50	2 p / 7 m	0,85	1.406	1.195
totale				1.406	1.195

strada				405
Pp parcheggi pubblici				1.007
Va verde attrezzato				6.831
totale				8.243



06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1

- elaborato g1

- elaborato g2

- elaborato g3

- elaborato g4
- perequazione urbanistica;

statuto del suolo (scala 1:2000);

destinazioni del suolo (scala 1:2000);

regime del suolo (scala 1:2000);

planivolumetria (scala 1:2000);

elaborato t1 - perequazione urbanistica

tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1)x(2)	SU convenzionale (5) = (3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	2.288	0,104	238
			privata non edificabile	----	7.361	0,130	957
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
totale [mq]					9.649		1.195

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (8)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (8) = (6) x (7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
1.195	AER aree per ed. resid. priv. (uf=0,85 mq/mq)	1	1.406	1.195
totale [mq]				
1.195				

totale [mq]			
1.406			

totale [mq]			
1.195			

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 9.649	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 1.406	Sf AER aree per edilizia residenziale privata (Uf=0,85 mq/mq)	1.406
	standard (24 mq/ab; 1ab=25mq SU) [mq] 1.147	Pp Parcheggi pubblici	1.007
		Va Verde attrezzato	140
	oo. urb. primaria [mq] 405	Strade	405
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 6.691	Va Verde attrezzato	6.691

Classificazione suoli

- ①

TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ②

TPU a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq

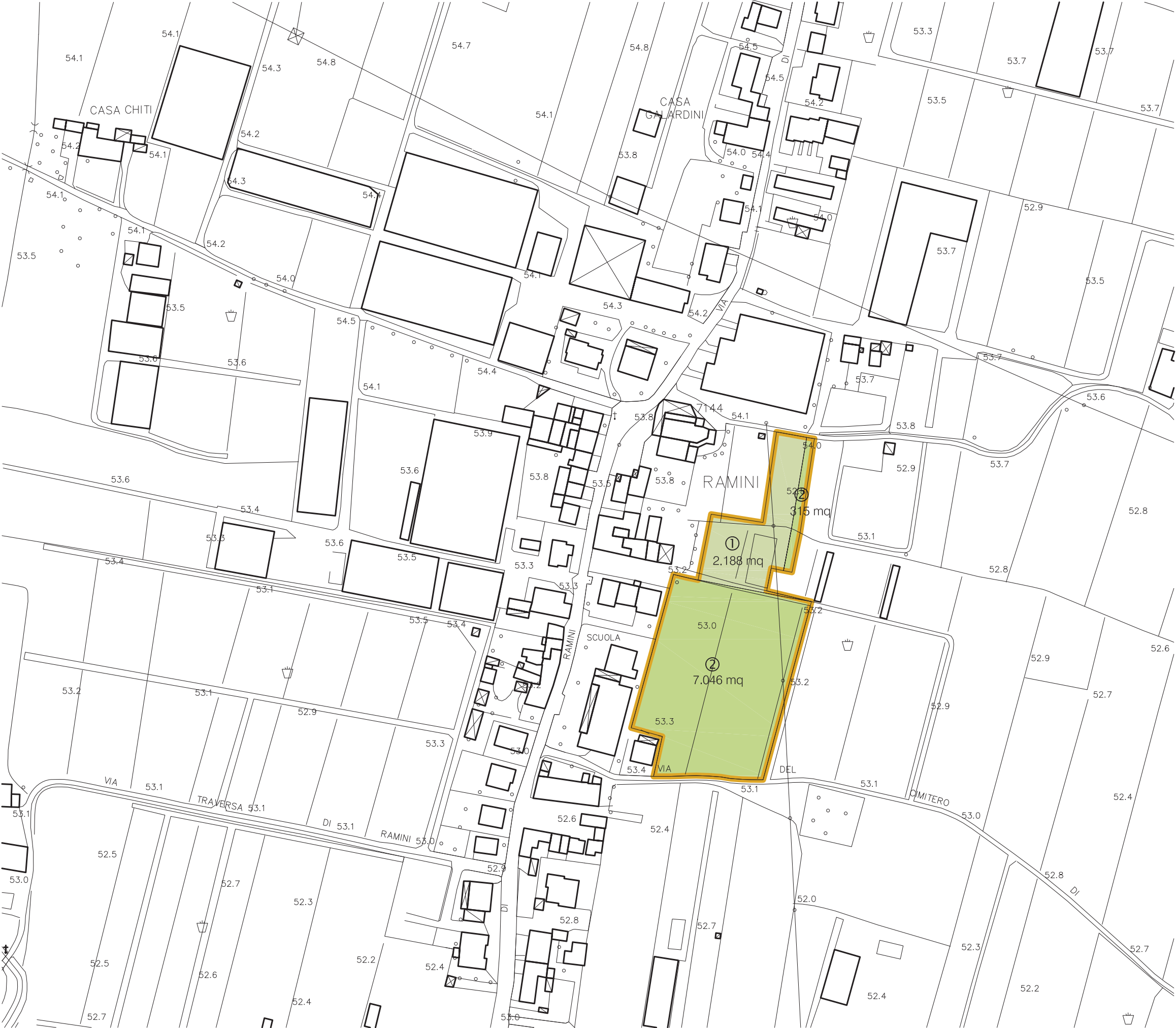
Comparto

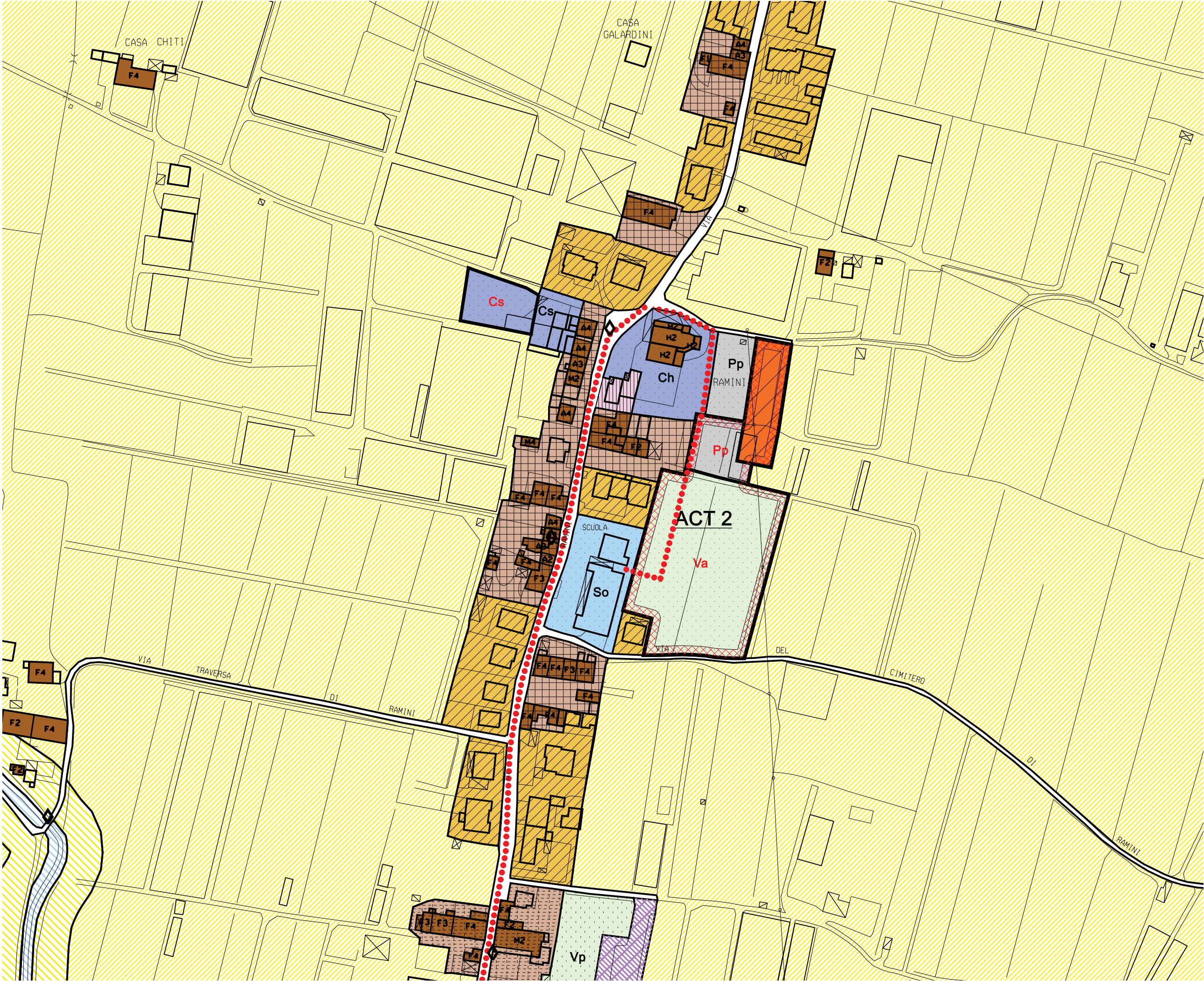
- Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

- 7.046 mq

indicazione
superfici territoriali





Ripartizione del suolo

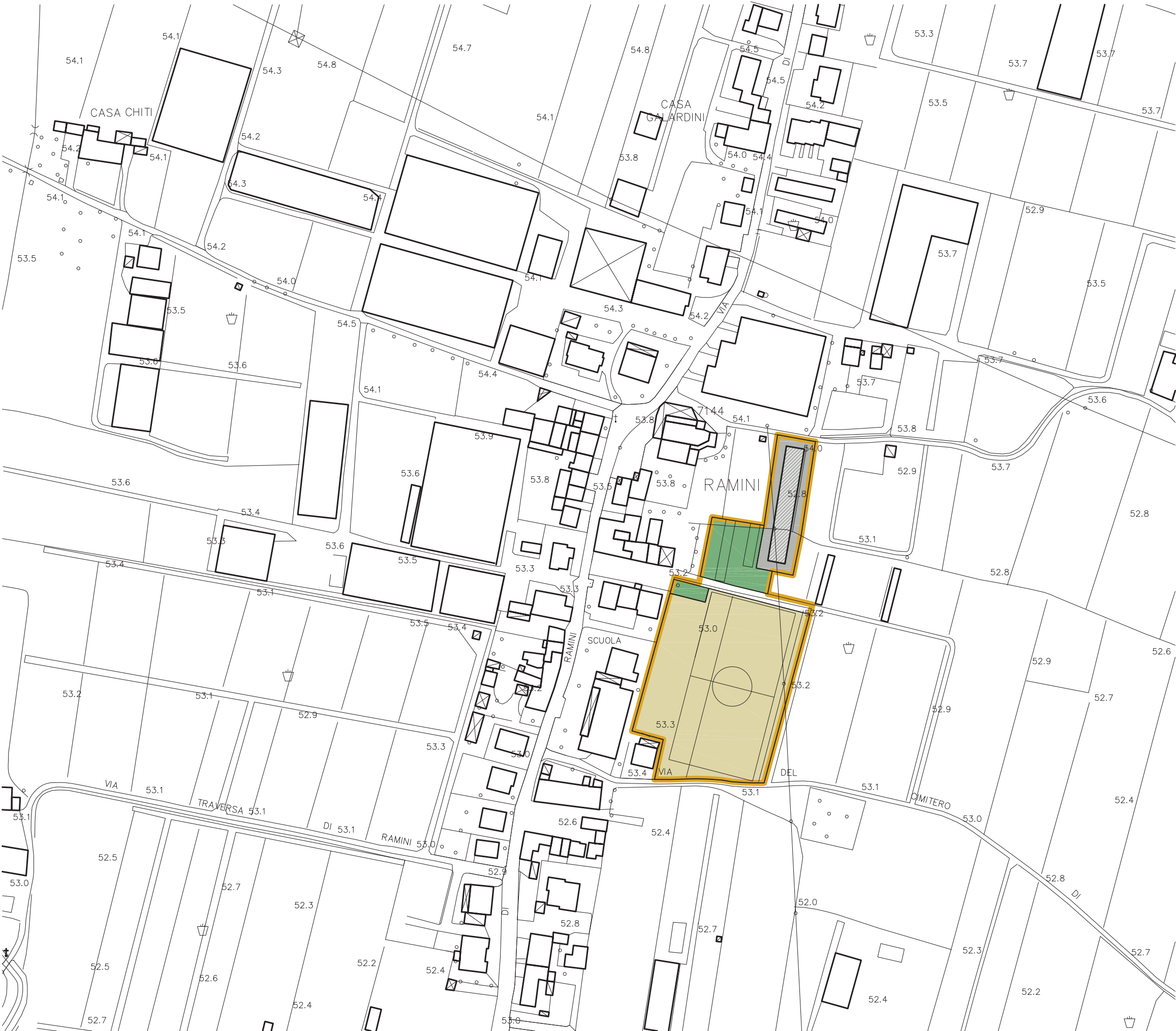
- parte riservata al privato
che accoglie la SUL convenzionale
- standard
ex D.M. 1444/68
- extra standard
superficie ceduta

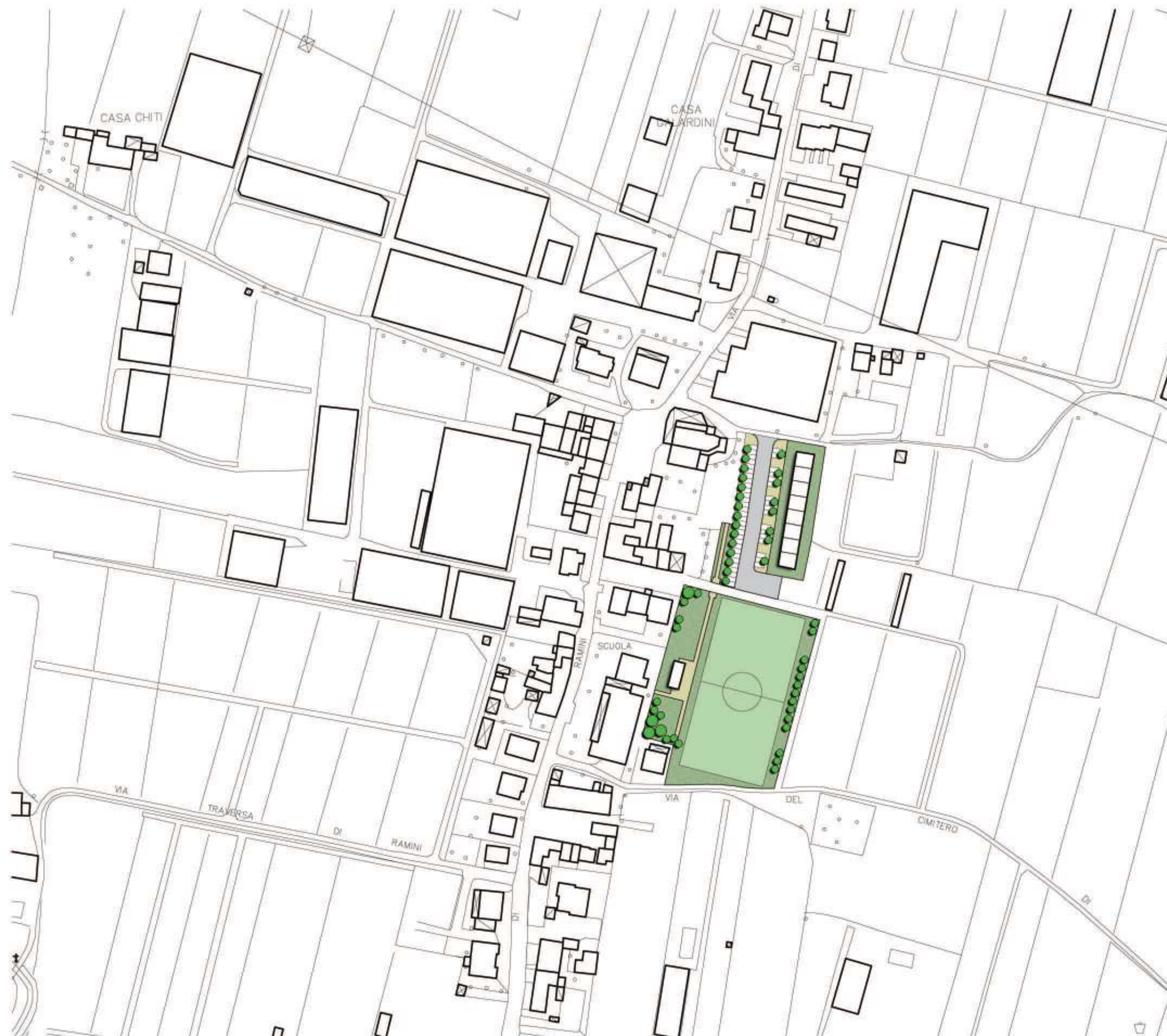
Assetto urbanistico

- Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)

Comparti di attuazione

- Indicazione perimetro del comparto





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

1) Recupero all'uso pubblico e valorizzazione del complesso formato dalla Villa Conversini, dagli annessi e dal parco di pertinenza;
2) individuazione di una o più destinazioni di interesse collettivo che permettano di coniugare l'uso pubblico del luogo con l'opportunità di ospitare un'attrezzatura culturale di interesse metropolitano;
3) miglioramento dell'accessibilità al complesso sia attraverso la necessaria dotazione di parcheggi pubblici che attraverso lo studio di nuove connessioni ciclo-pedonali inserite nel sistema dei percorsi della cintura verde.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione mediante Piano di Recupero (PdR);
categoria di intervento edilizio: vedi punto 03.

03. Specifiche e prescrizioni

Il piano di recupero dovrà contenere la distinzione degli edifici presenti sulla base del grado di alterazione e del livello di degrado fisico degli stessi, approfondendo la classificazione dell'edilizia storica del RU; a tale proosito si dovranno distinguere: (a) edifici storici conservati, (b) edifici storici fortemente alterati, (c) edifici recenti (post 1950), (d) superfetazioni.
Le categorie di intervento edilizio per ogni edificio dovranno seguire le indicazioni contenute nella presente scheda norma; si prescrivono i seguenti criteri:
- restauro scientifico (Rs1) della villa;
- restauro tipologico (Rs2) degli annessi laddove sono presenti alterazioni reversibili;
- interventi sino alla ristrutturazione urbanistica (Ru1) per gli annessi recenti o fortemente alterati;
- demolizione senza ricostruzione (D) delle superfetazioni;
- progettazione paesaggistica e recupero ambientale (Ru3) del parco estesi alle aree a verde pubblico adiacenti.
Le destinazioni d'uso ammesse sono finalizzate alla creazione di un grande luogo di aggregazione giovanile, quale un “parco tematico” dedicato alla musica. Questa opzione risulta coerente sia con l'impegno derivante dalla donazione modale di dotare l'area di attrezzature dedicate ai giovani sia con la volontà espressa di dotare la città di attrezzature culturali di livello metropolitano. Pertanto le destinazioni ammissibili sono:
- attrezzature di interesse collettivo (auditorium/spazi per la sperimentazione musicale e sensoriale);
- spazi di ricerca, didattici e educativi (centro ricerca; aule e laboratori; ludoteca/

mediateca musicale);
- percorso museale legato alle tradizioni musicali ed agli strumenti tipici della produzione pistoiese;
- music store (spazi commerciali; uffici)
- sale prova e studi di registrazione di livello avanzato;
- servizi di accoglienza/foresteria/caffetteria;
- area per spettacoli all'aperto (es.: anfiteatro per spettacoli live).
Per il completamento dell'attrezzatura è consentita la costruzione di un volume aggiuntivo (per attività legate al parco tematico) rispetto alla SU esistente non superiore a 1.000 mq di SU (effettiva, computando sia la superficie interrata che fuori terra). Tale volume dovrà essere in parte interrato in modo da ridurne l'impatto paesaggistico e dovrà essere collocato in prossimità della viabilità esistente.
Negli spazi aperti sono ammesse destinazioni a parco, giardino, parcheggi pubblici e attrezzature pertinenti con la destinazione principale della Villa. Potranno essere realizzate attrezzature sportive per una superficie non superiore al 20% dell'area.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAB del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6e/area S-E
Superficie territoriale complessiva: 63.324 mq.

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max*
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
parco territoriale		8m		63.324	1.000
	totale			63.324	1.000

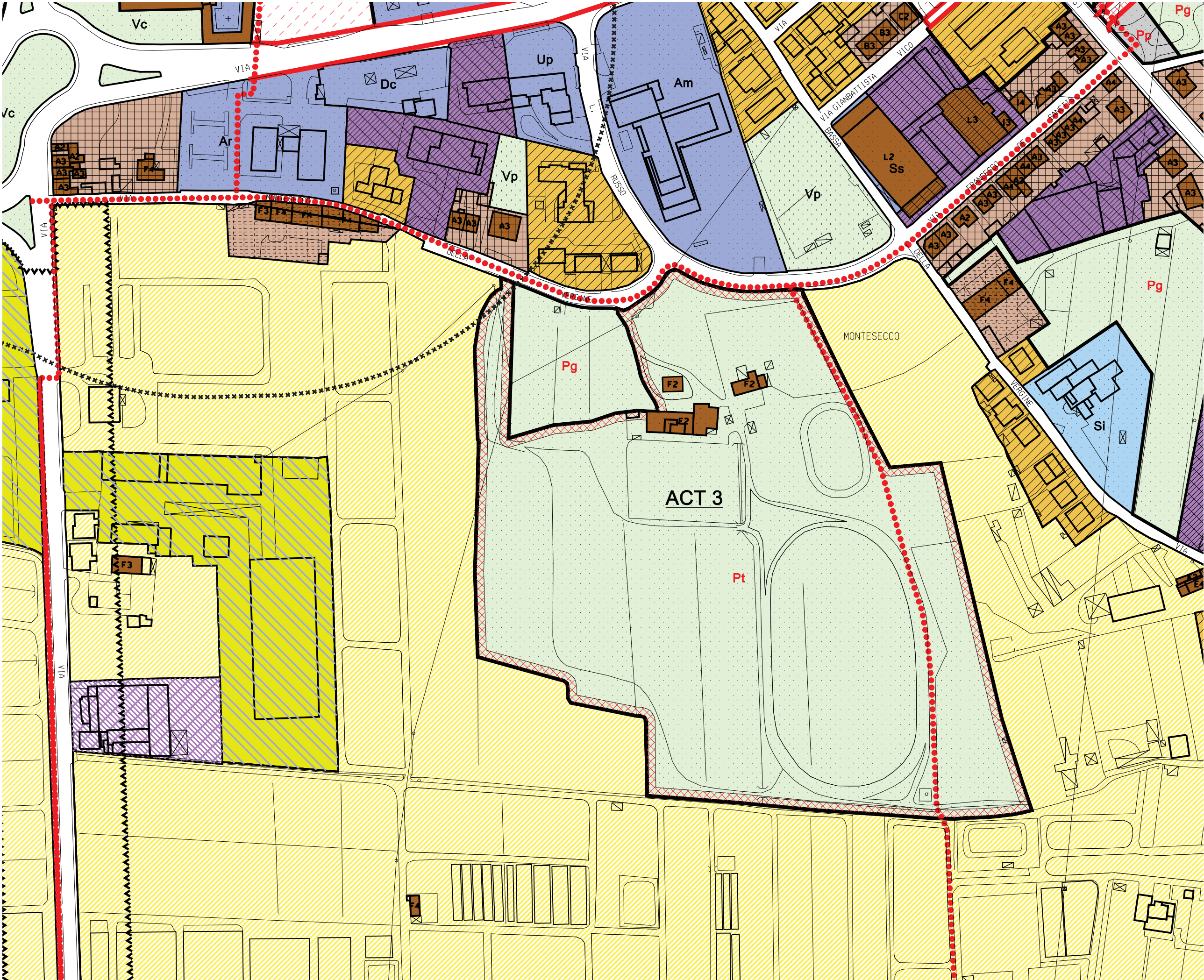
* SUmmax aggiuntiva rispetto ai volumi esistenti, con destinazioni descritte nella scheda norma, computata complessivamente, ossia sommando sia le superfici lorde afferenti volumi interrati che fuori terra.

06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- elaborato g2 destinazioni del suolo (scala 1:2000);





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Riqualificazione dell'isolato a sud di via Berni, compreso fra via Fiorentina e via Erbosa, attraverso la dismissione delle attività esistenti, la demolizione dell'ex caserma VV.FF. e degli altri fabbricati presenti, e la contestuale realizzazione di un albergo;
- 2) realizzazione di un insediamento per edilizia sociale nel lotto compreso fra via Vannucci e via Erbosa, a sud di via Berni;
- 3) ristrutturazione di via Berni allo scopo di migliorare l'assetto viabilistico e ridefinire l'immagine dell'ingresso in città (per la porzione di pertinenza al comparto);
- 4) realizzazione di nuova viabilità e parcheggi pubblici.
- 5) Formazione di un tratto di percorso pedonale pubblico, che costituisce parte di uno dei sentieri dello schema direttore della Cintura Verde.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso piano di lottizzazione (PdL);
Categoria di intevento edilizio: ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri (Ru2).

03. Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di provvedere alla demolizione del fabbricato della ex caserma VV.FF. e di ogni altro edificio esistente.

Il piano attuativo dovrà prevedere, a carico del proponente, la realizzazione dell'ampliamento delle sedi stradali di via Berni (lato sud) e via Erbosa (lato ovest) come indicato nel'elaborato g3. La strada di progetto prevista a congiunzione di via Fiorentina e via Erbosa dovrà essere ad una corsia con unico senso di marcia (secondo specifiche N.C.S.). Tutte le opere stradali sopra elencate costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

Le aree a standard di parcheggio previste lungo la nuova strada di progetto potranno essere disposte diversamente da quanto indicato nell'elaborato g3, salvo l'obbligo di rispettare le superfici minime previste e di non predisporre accessi alle stesse da via Fiorentina, via Berni o via Erbosa. Inoltre l'accesso carrabile all'albergo di nuovo insediamento dovrà essere predisposto obbligatoriamente dalla nuova strada di progetto.

Le aree a standard destinate a verde di connettività urbana e territoriale (**vc**) dovranno essere permeabili e piantumate con essenze di alto fusto, allo scopo di assicurare la funzione di filtro fra via Berni e gli insediamenti esistenti e di progetto; tali aree potranno eventualmente ospitare piste ciclabili, percorsi pedonali o barriere anti-rumore. L'assetto di progetto di tali aree dovrà seguire le indicazioni progettuali fornite dall'amministrazione, allo scopo di coordinare tutti gli interventi di risistemazione del fronte stradale previsti dal RU.

L'insediamento per edilizia sociale (**AES**) previsto su aree extrastandard (da cedere

all'amministrazione comunale), dovrà avere accesso carrabile esclusivamente da via Vannucci.

Il nuovo edificio residenziale per edilizia sociale dovrà essere posizionato nell'area non soggetta a rischio idraulico per TR 20 anni.

Le infrastrutture viarie dovranno essere realizzate con il principio della trasparenza idraulica, facendo presente che le attuazioni della scheda norma riconfermano previsioni del P.R.G. previgente.

Nell'area soggetta a TR 20 anni è vietato qualsiasi tipo di trasformazione morfologica del suolo e qualsiasi costruzione ancorchè precaria, ad eccezione degli interventi necessari per la difesa idraulica.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6e/area S-E
Superficie territoriale complessiva: 23.858 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
aree per alberghi e ristoranti	20	3 p / 11 m		8.410	3.997
AES aree per edilizia sociale	20	3 p / 11 m	0,35	4.134	1.447
totale				12.544	5.444
Pp parcheggi pubblici				2.730	
Vc verde di connettività urb. e terr. ^{le}				3.584	
strade (di progetto e ampliamenti)				4.214	
Pg parchi e giardini pubblici				786	
totale				11.314	

06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1
- elaborato g1
- elaborato g2
- elaborato g3
- elaborato g4
- perequazione urbanistica;
statuto del suolo (scala 1:2000);
destinazioni del suolo (scala 1:2000);
regime del suolo (scala 1:2000);
planivolumetria (scala 1:2000);

tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1)x(2)	SU convenzionale (5) = (3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	0	0,104	0
			privata non edificabile	----	0	0,130	0
			privata edificabile	+ 20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	22.714	0,152	3.453
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+ 20%	0	0,228	0
sub-totale [mq]					22.714		3.453

suoli edificati	posizione	destinazione	SUL effettiva [mq] (6)	sup. territoriale [mq]	parametro conversione (7)	SU convenzionale (8) = (6)/(7)
	lotto sud-ovest	terziario/residenziale	544	1144	1,000	544
sub-totale [mq]				1.144		544
totale [mq]				23.858		3.997

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 23.858	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 8.410	Sf aree per alberghi e ristoranti	8.410
	standard (1mq/mq SU) [mq] 3.997	Pp Parcheggi pubblici	2.730
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	1.267
	oo. urb. primaria [mq] 2.484	Strade di progetto e ampliamento strade esistenti	2.484
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 8.967	Aree per strade di progetto e ampliamento strade esistenti	1.730
		AES aree per edilizia sociale (Uf=0,35 mq/mq)	4.134
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	2.317
		Pg parchi e giardini pubblici	786

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (9)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (11)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (11) =(9)x(10)
	tipologia	fattore di conversione (10)		
3.997	aree per alberghi e ristoranti	1	8.410	3.997
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
3.997			8.410	3.997

Classificazione suoli

①

TUM a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq

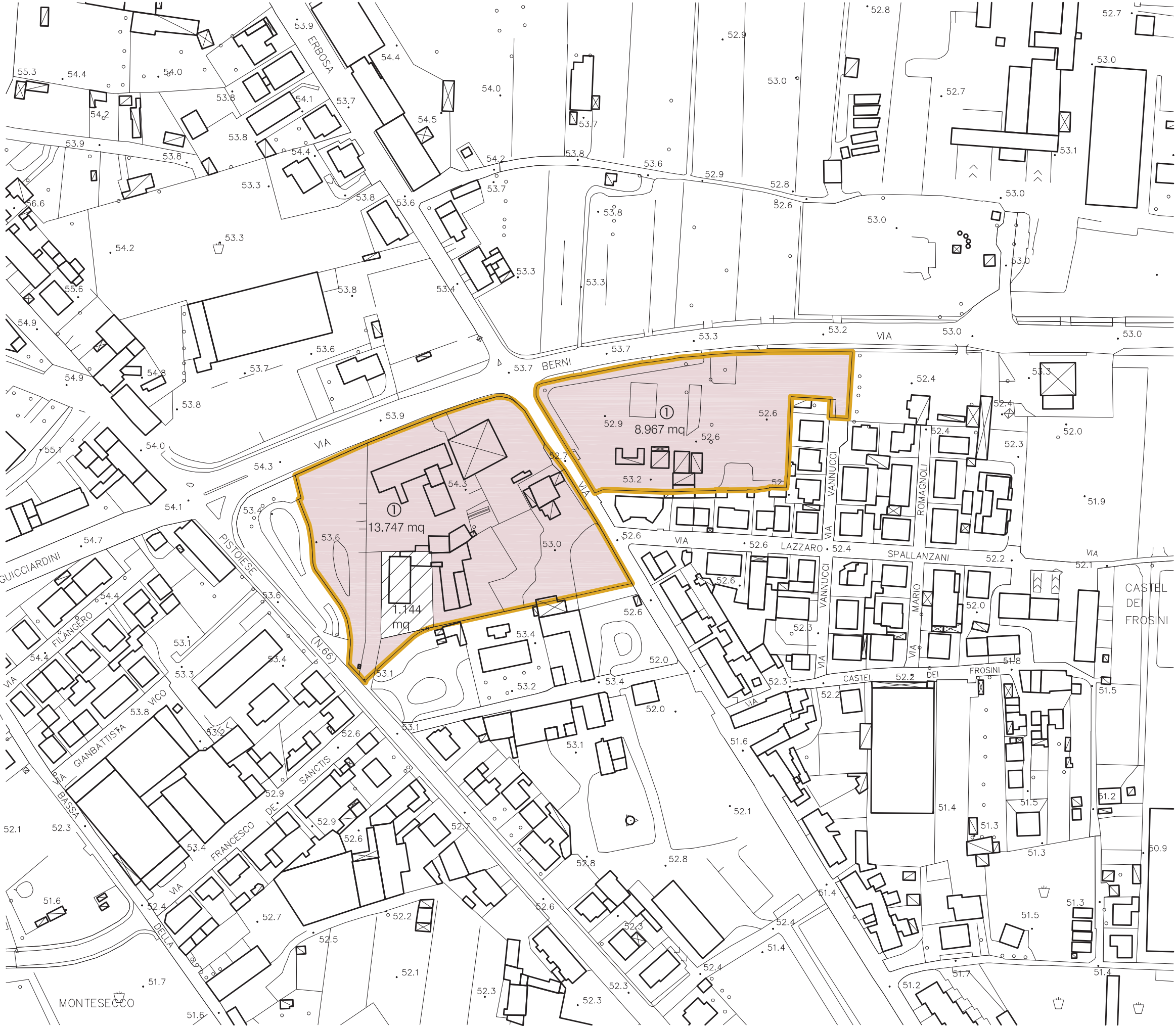
Aree edificate

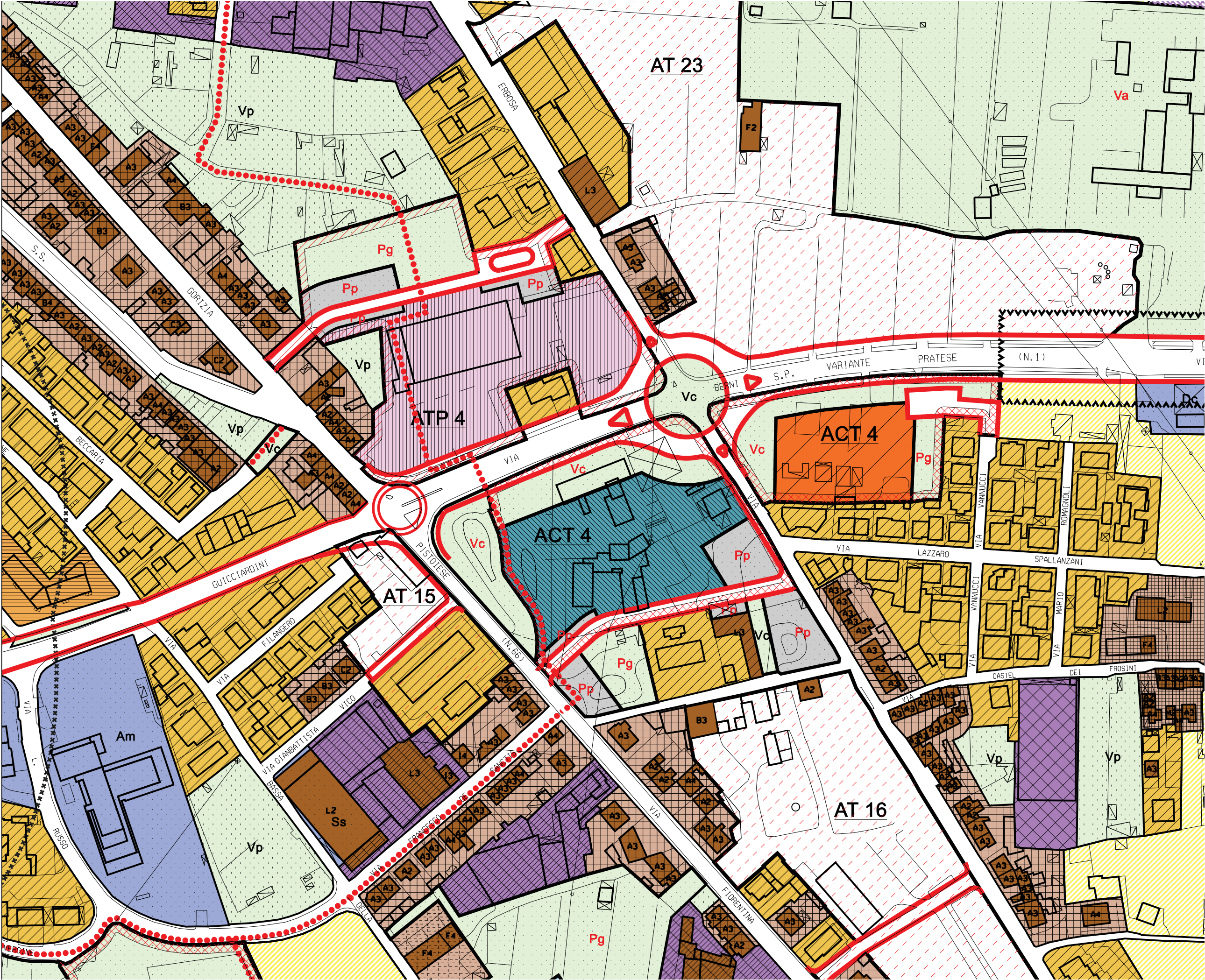
Comparto

Indicazione perimetro del comparto

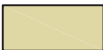
Altre indicazioni

8.967 mq indicazione
superfici territoriali

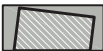




Ripartizione del suolo

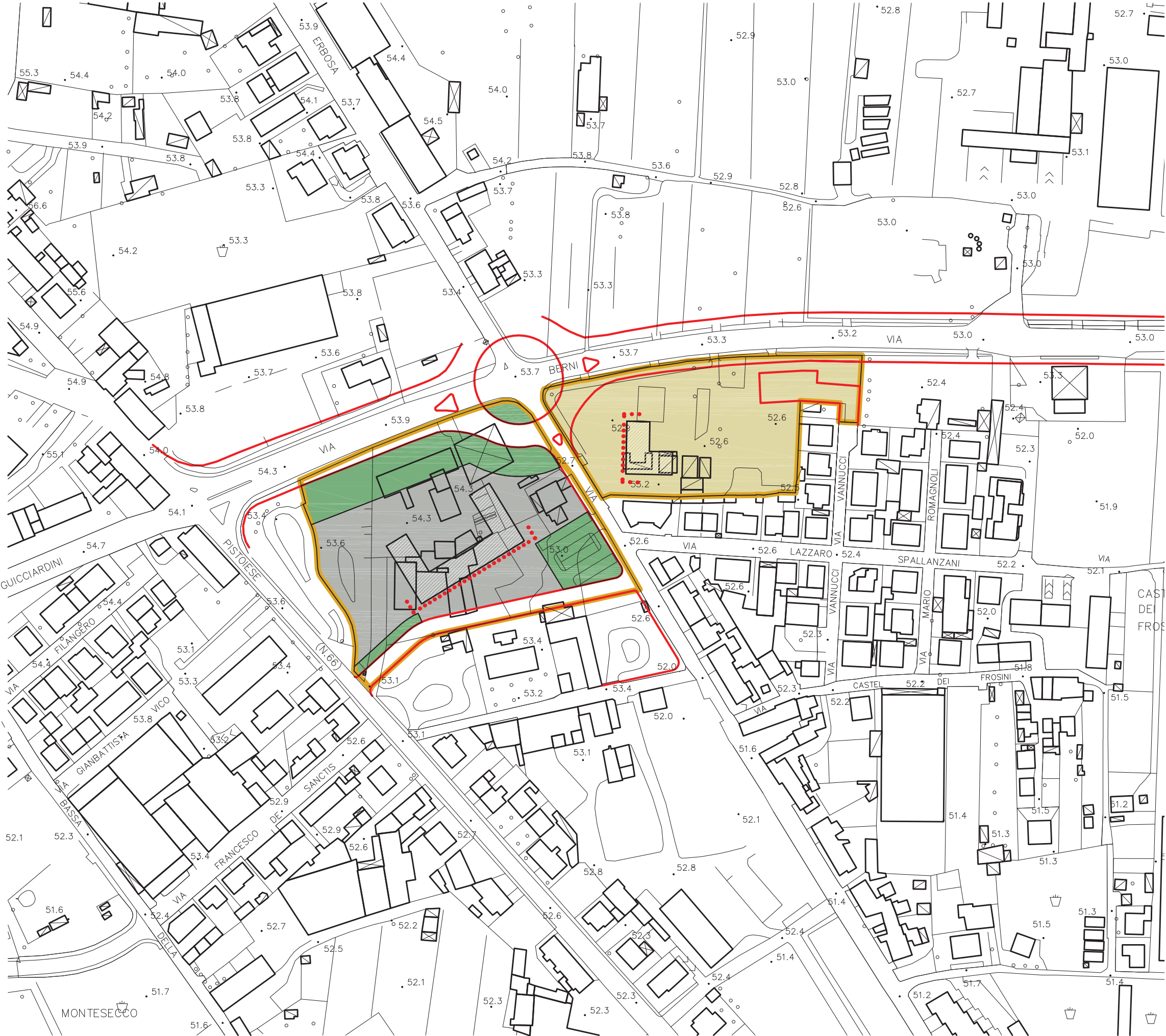
-  **parte riservata al privato**
che accoglie la SUL convenzionale
-  **standard**
ex D.M. 1444/68
-  **extra standard**
superficie ceduta

Assetto urbanistico

-  Fabbricati di progetto o da conservare
(simulazione non prescrittiva)
-  Orientamenti prescrittivi
(fronte parallelo all'allineamento)

Comparti di attuazione

-  Indicazione perimetro dei comparti





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Realizzazione di un giardino pubblico lungo via dell'Albero, nel centro abitato;
- 2) relizzazione di una zona per attrezzature sportive connessa mediante percorso pedonale alla scuola posta sulla via pratese, della quale è inoltre previsto un ampliamento;
- 3) realizzazione di una nuova strada fra il parcheggio sulla via Pratese e via Bure;
- 3) realizzazione di una piccola attrezzatura per servizi alla residenza (negozi di prima necessità, uffici, ecc.), posta a connessione tra le aree di cui ai punti precedenti;
- 4) realizzazione di un insediamento per edilizia residenziale privata.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso un piano attuativo di iniziativa privata (PdL);
categoria di intevento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di demolire il fabbricato ospitante le attrezzature telecom.
Come specificato nell'elaborato g3 il limite della zona destinata ad edificazione privata dovrà essere arretrato rispetto al confine del comparto per consentire l'ampliamento della strada di accesso ai fabbricati identificati con il toponimo “Casa Landini”.
Sull’area a destinazione di verde attrezzato è consentita la realizzazione di una piccola attrezzatura per servizi ricreativi e bar connessa all'area sportiva, avente SUL massima di 120mq (h max 4,00 m). Tale attrezzatura dovrà essere prospiciente ad una piazzetta pedonale, come indicato orientativamente nell'elaborato g4. La realizzazione e gestione di tale attrezzatura potrà essere concessa a privati, in osservanza alle prescrizioni stabilite dalle NTA del RU. L'area a verde attrezzato dovrà inoltre prevedere una fascia con alberature ad alto fusto lungo il lato est, come indicato orientativamente nell'elaborato g4.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell’intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 5 (pianura produttiva)
Sub-ambito: 5c/Via Pratese
Superficie territoriale complessiva: 21.258 mq

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

AER aree per ed. resid. privata	40	2 p / 7,5 m	0,50	4.090	2.045
totale				4.090	2.045

Ar attrezzature di serv. per la resid.	40	2 p / 7,5 m	0,45	1.369	616
totale				1.369	616

So scuole dell'obbligo				1.720	
totale				1.720	

Va verde attrezzato		4,0 m		7.771	120
Vc verde di connettività urb. e terr.				233	
Pp parcheggi pubblici				1.012	
Pg parchi e giardini pubblici				3.499	
totale				12.515	120

strade				1.564	
totale				1.564	

06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1
- elaborato g1
- elaborato g2
- elaborato g3
- elaborato g4
- perequazione urbanistica;
- statuto del suolo (scala 1:3000);
- destinazioni del suolo (scala 1:3000);
- regime del suolo (scala 1:3000);
- planivolumetria (scala 1:3000);



tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4)=(1)x(2)	SU convenzionale (5)=(3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/ mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	9.417	0,104	979
			privata non edificabile	----	5.388	0,130	700
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	6.453	0,152	981
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
				totale [mq]	21.258		2.661

tab. 02. conversione SUL convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz privata [mq] (8)/[Uf]	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (8)=(6)x(7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
2.045	AER aree per ed. res. priv. (Uf=0,50 mq/mq)	1	4.090	2.045
616	Ar attr. di serv. per la res. (Uf=0,45 mq/mq)	1	1.369	616
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
2.661			5.459	2.661

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 21.258	parte riservata al privato che accoglie la SUL convenzionale [mq] 5.459	Sf AER aree per ed. resid. privata (Uf=0,50 mq/mq)	4.090
		Sf Ar aree per attrezzature di servizio per la residenza (Uf=0,45 mq/mq)	1.369
	standard (24 mq/ab resid; 1 mq/mq SUL Ar) [mq] 2.579	Pp Parcheggi pubblici	263
		Va Verde attrezzato	2.204
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	112
	oo. urb. primaria [mq] 1.564	Strade di lottizzazione	1.564
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 11.656	Va Verde attrezzato	5.567
		Pp Parcheggi pubblici	749
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	121
		So Scuole dell'obbligo (ampliamento)	1.720
		Pg Parchi e giardini pubblici	3.499

Classificazione suoli

- ①

TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ②

TPU a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq
- ③

TPU a dest. privata edif.
ICE=0.156 mq/mq
- ④

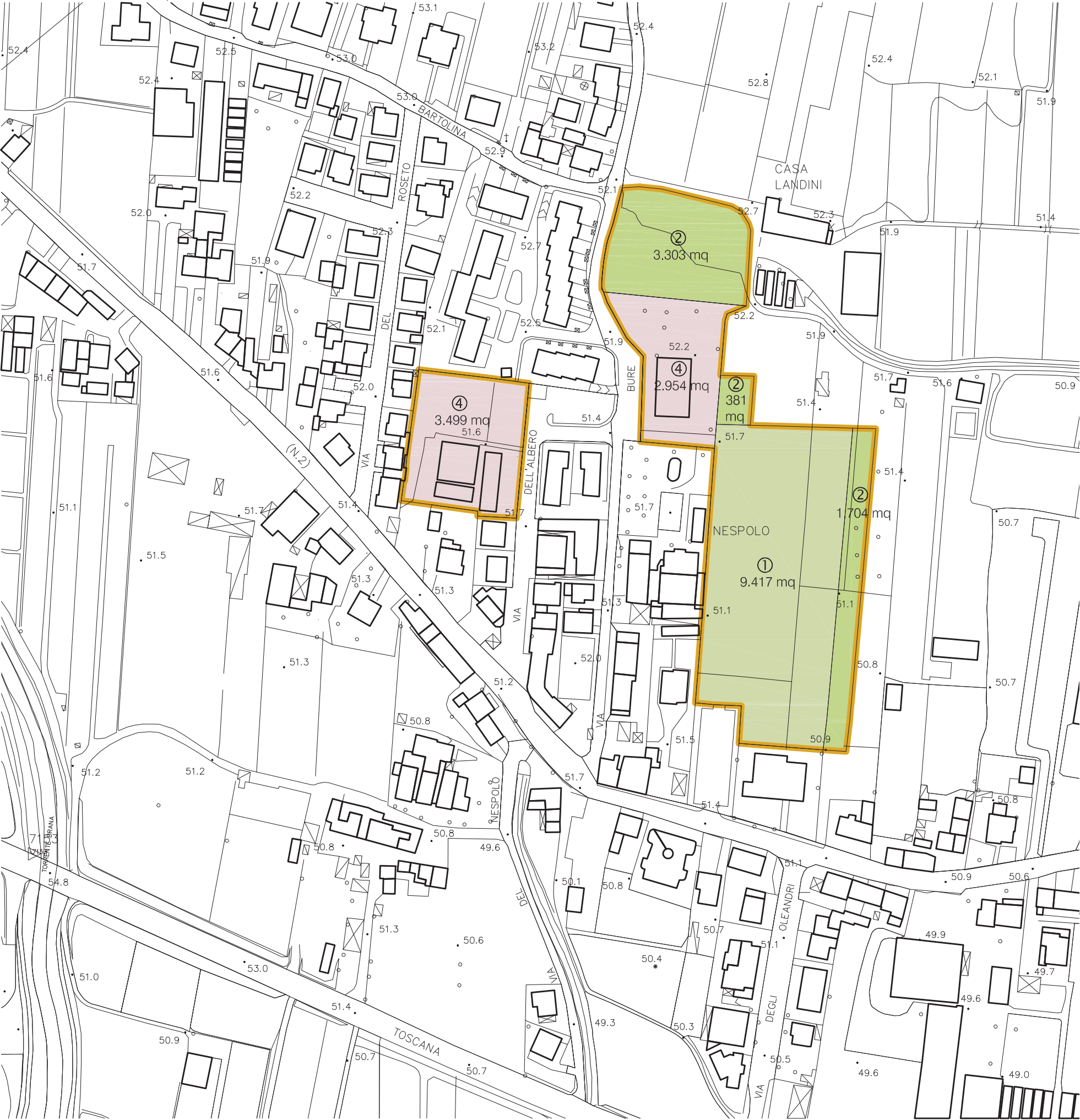
TUM a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq

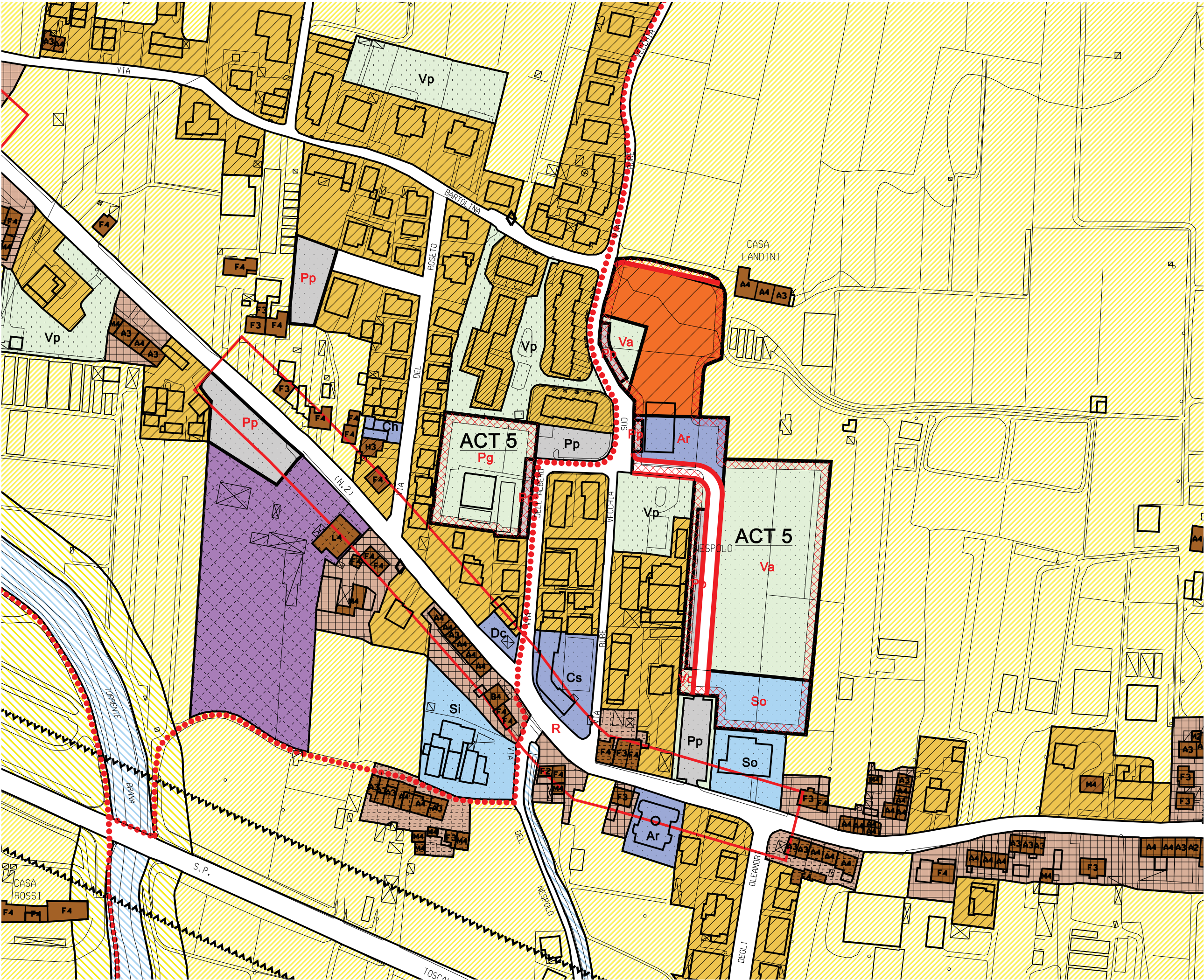
Comparto

- Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

2.954 mq indicazione
superfici territoriali





Ripartizione del suolo

-  **parte riservata al privato**
che accoglie la SUL convenzionale
-  **standard**
ex D.M. 1444/68
-  **extra standard**
superficie ceduta

OO. Urb. Primaria

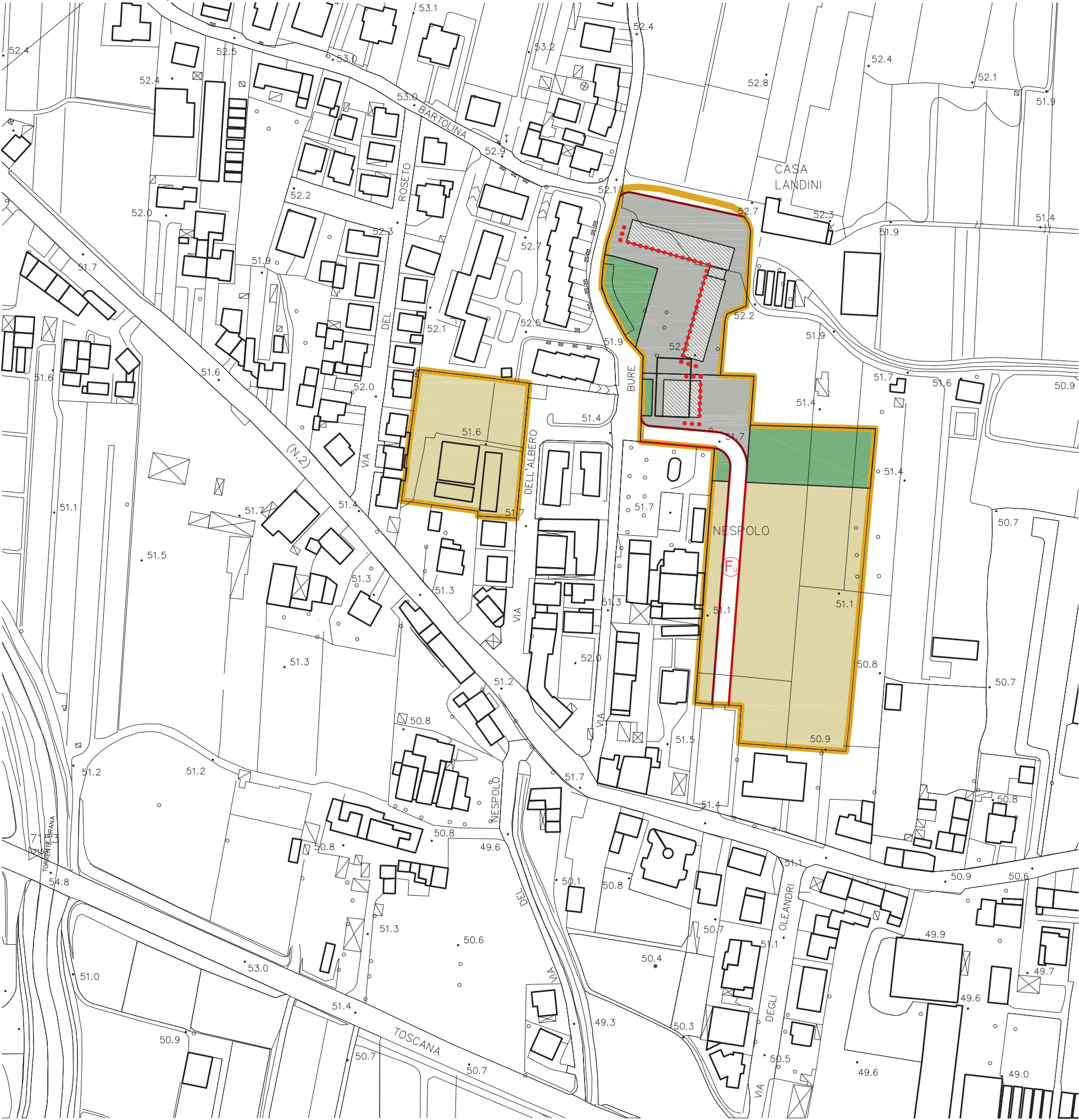
-  **Strade di progetto**
-  **Strade di progetto**
classificazione ex DLgs 285_1992

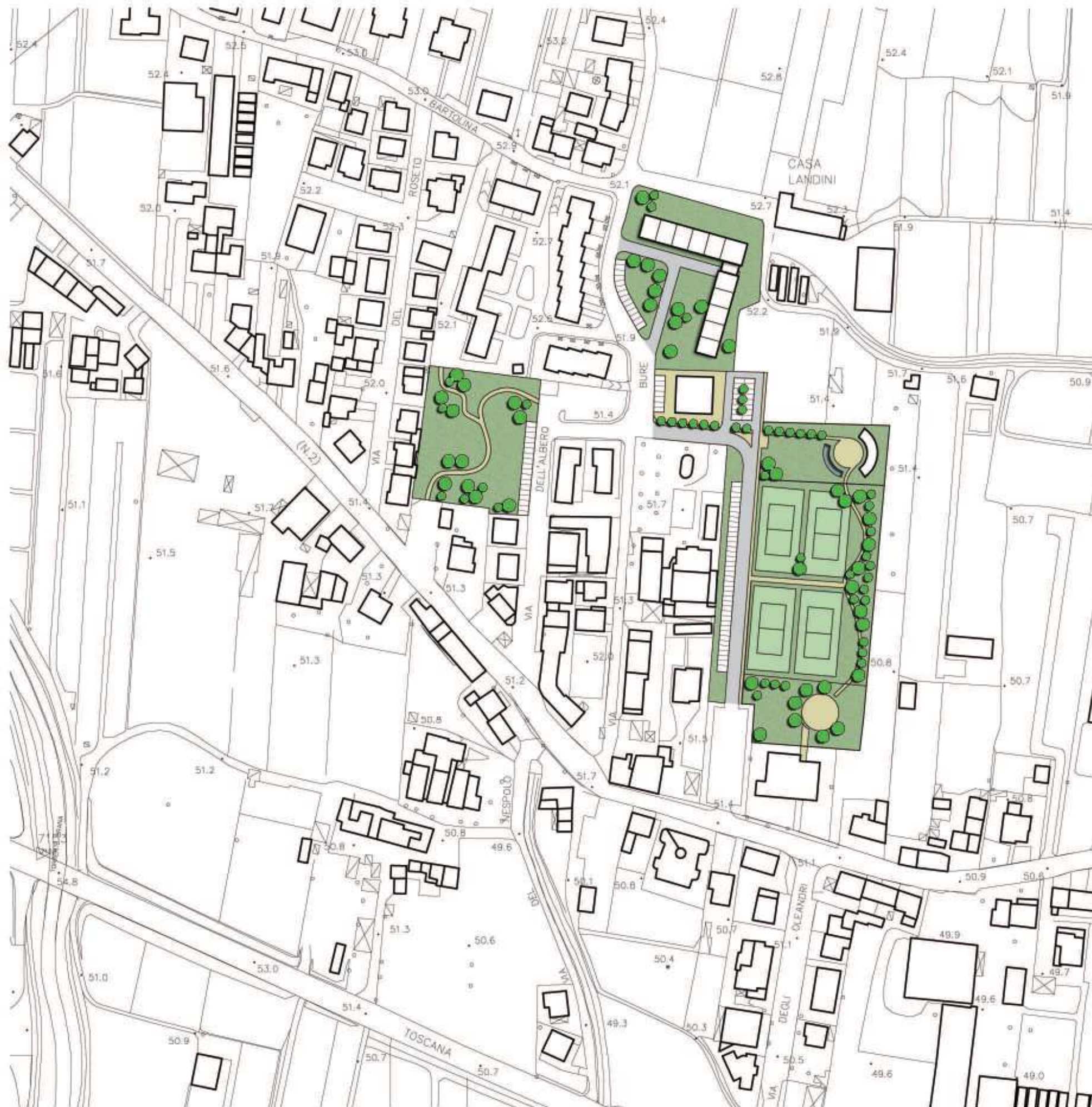
Assetto urbanistico

-  Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)
-  Allineamenti prescrittivi
(fronte coincidente con l'allineamento)
-  Orientamenti prescrittivi
(fronte parallelo all'allineamento)

Comparto

-  Indicazione perimetro del comparto





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

1) Recupero della fornace di Vicofaro come attrezzatura pubblica, attraverso il restauro degli edifici di maggiore valore storico testimoniale e la demolizione dei volumi secondari;

2) formazione di un complesso per grandi attrezzature sportive, da destinare a piscine (all'aperto ed al chiuso), campi sportivi, verde;

3) realizzazione di nuova viabilità e parcheggi fra via Anna Frank e via Fonda di Vicofaro, a servizio del complesso sportivo e degli insediamenti esistenti e di progetto;

4) ampliamento dell'area di pertinenza della scuola Anna Frank;

5) riconfigurazione urbanistica del lotto attualmente occupato da un capannone per depositi e attività artigianali su via Giuseppe Donati, per la formazione di parcheggi pubblici e di un insediamento a destinazione produttiva mista TP3;

6) realizzazione di un nuovo insediamento per residenze private sul lotto posto ad est del precedente, con la constestuale formazione di nuova viabilità locale e parcheggi;

7) realizzazione di nuovi insediamenti per residenze private a completamento dei tessuti residenziali a sud dell'ACT, con la contestuale formazione di nuova viabilità locale e parcheggi.

02. Modalità di Attuazione

Comparto A: attuazione mediante un piano attuativo di iniziativa privata (PdL); categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

Comparto B: attuazione mediante permesso di costruire convenzionato; categoria di intervento edilizio: ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri (Ru2).

Ciascun intervento dovrà consentire il collegamento delle oo.urb. primaria e secondaria agli interventi successivi, attraverso opportuni accorgimenti tecnici di progetto.

03. Specifiche e prescrizioni

E' consentita la demolizione dei volumi della Fornace di Vicofaro insistenti sulle aree a destinazione privata e standard (vedi elaborato g3); tale demolizione si intende a carico del privato proponente l'intervento. I volumi della Fornace destinati ad attrezzature d'interesse collettivo up/cu/cs dovranno essere recuperati per mezzo di interventi

edilizi commisurati alla classificazione tipologica ed al grado di trasformazione, come prescritto dalle NTA. Tali volumi potranno essere connessi con un percorso pedonale nord-sud all'area sportiva (vedi elaborato g4), eventualmente coperto con tipologia a tettoia.

Le aree del comparto A, destinate ad edilizia residenziale privata (AER), presentano indici di utilizzazione fondiaria (Uf) differenziati come segue:

- lotto a nord-ovest adicente a via Donati, avente Sf=3.000mq: Uf=0,30mq/mq;
- lotto a sud-ovest, con accesso da strada privata parallela a via S.Maria Maggiore, avente Sf=4.588mq: Uf=0,50mq/mq;
- quattro lotti a sud-est, prospicienti le vie G.Monaco, Ponchielli e Fonda di Vicofaro, aventi Sf complessiva pari a 6.273mq: Uf=0,70mq/mq.

Non è consentita la demolizione del muro storico posto lungo via del Pescino e lungo il fosso in direzione nord-sud lungo il lato occidentale dell'ACT; tale muro dovrà essere interessato esclusivamente da interventi di restauro, ad eccezione della realizzazione di piccole aperture strettamente necessarie per l'accesso ai parcheggi e all'area per grandi attrezzature sportive (si veda a proposito l'elaborato g4).

Il progetto dell'area a standard per verde attrezzato e parcheggi posta lungo il confine est dell'ACT dovrà garantire il successivo collegamento all'area per grandi attrezzature sportive: tale progetto dovrà prevedere la realizzazione di piccoli campi di gioco e la formazione di una fascia verde alberata a schermatura degli insediamenti esistenti (si veda a proposito l'elaborato g4).

La strada di progetto fra la via Anna Frank e la via Fonda di Vicofaro, per il tratto posto lungo l'area sportiva, sarà affiancata ad ovest da una fascia di parcheggi pubblici e ad est da un percorso pedonale posto lungo il fosso da riqualificare e mantenere in vista. Per tutte le aree a destinazione di residenza privata è ammessa la distanza minima degli edifici dal confine lungo la strada pubblica a 3,00 metri lineari.

Il perimetro del lotto per insediamenti residenziali privati posto a nord-est dell'ACT dovrà essere opportunamente arretrato per consentire la realizzazione della connessione fra la via Traversa del Pescino e la via Giuseppe Donati, come illustrato nell'elaborato g3. E' ammessa la riduzione degli stalli di parcheggio pubblico posti lungo le strade, per le superfici strettamente necessarie alla realizzazione degli accessi carrabili agli insediamenti a destinazione privata.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6f/area S-O (Pta Lucchese-Via N.Sauro-Breda-area ex Breda)
Superficie territoriale complessiva: 62.186 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
COMPARTO A					
AER aree per edilizia resid. privata	30	2 p / 7 m	0,30	3.000	900
AER aree per edilizia resid. privata	30	2 p / 7 m	0,50	4.588	2.294
AER aree per edilizia resid. privata	40	2 p / 7 m	0,70	6.273	4.391
totale				13.861	7.585
Va verde attrezzato				1.934	vedi NTA esistente
Vc verde di connett. urb. e territor.				296	
Pp parcheggi pubblici				6.065	
Ag aree verdi con grandi attr. sport.				19.236	
Up/Cu/Cs aree per att.d'int.collet.				7.118	
totale				34.649	
oo. urb. primaria: strade				5.959	
totale				5.959	
COMPARTO B					
TP3 tessuti per attività ind.li e art.li	40	14 m	0,70	2.736	1.915
totale				2.736	1.915
Si scuole dell'infanzia				1.430	
Pp parcheggi pubblici				2.507	
totale				3.937	
oo. urb. primaria: strade				1.044	
totale				1.044	

06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1 perequazione urbanistica;
- elaborato g1 statuto del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g2 destinazioni del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g3 regime del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g4 planivolumetria (scala 1:2000);



tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1)x(2)	SU convenzionale (5) = (3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/ mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto A)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	27.754	0,104	2.886
			privata non edificabile	----	3.972	0,130	516
			privata edificabile	+20%	2.794	0,156	436
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	10.547	0,152	1.603
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	9.402	0,228	2.144
sub-totale [mq]					54.469		7.585

suoli edificati (comparto B)	posizione	destinazione	SUL effettiva [mq] (6)	sup. territoriale [mq]	parametro conversione (7)	SU convenzionale (8) = (6)/(7)
	lotto a nord-ovest	capannoni artigianali	2314	7717	1,450	1.596
sub-totale [mq]				7.717		1.596
totale [mq]				62.186		9.181

tab. 03-A. ripartizione del suolo nell'ACT (comparto A)

superficie territoriale totale [mq] 54.469	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 13.861	Sf AER aree per ed. resid. privata (Uf=0,30 mq/mq)	3.000
		Sf AER aree per ed. resid. privata (Uf=0,50 mq/mq)	4.588
		Sf AER aree per ed. resid. privata (Uf=0,70 mq/mq)	6.273
	standard (24 mq/ab resid; 1ab=25mq) [mq] 7.281	Va Verde attrezzato	1.934
		Pp Parcheggi pubblici	5.051
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	296
	oo. urb. primaria [mq] 2.901	Strade di lottizzazione	2.901
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 30.426	Ag Aree verdi con grandi attrezzature sportive	19.236
		Up/Cu/Cs Aree per attrezz. d'interesse collettivo	7.118
		Aree per strade	3.058
		Pp Parcheggi pubblici	1.014

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (9)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (11)/[Uf]	SU max Effettiva a destinaz. Privata [mq] (11)=(9)x(10)
	tipologia	fattore di conversione (10)		
1.596	TP3 tessuti misti prev.prod.(Uf=0,70 mq/mq)	1,2	2.736	1.915
900	AER aree per ed. res. priv. (Uf=0,30 mq/mq)	1	3.000	900
2.294	AER aree per ed. res.priv.(Uf=0,50 mq/mq)	1	4.588	2.294
4.391	AER aree per ed. res.priv.(Uf=0,70 mq/mq)	1	6.273	4.391
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
9.181			16.597	9.500

tab. 03-B. ripartizione del suolo nell'ACT (comparto B)

superficie territoriale totale [mq] 7.717	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 2.736	TP3 tessuti misti preval.produttivi (Uf=0,70 mq/mq)	2.736
	standard (0,75 mq/mq SU TP3) [mq] 1.436	Pp Parcheggi pubblici	1.436
	oo. urb. primaria [mq] 1.044	Strade di lottizzazione	1.044
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 2.501	Si Scuole dell'infanzia (ampliamento)	1.430
		Pp Parcheggi pubblici	1.071

Classificazione suoli

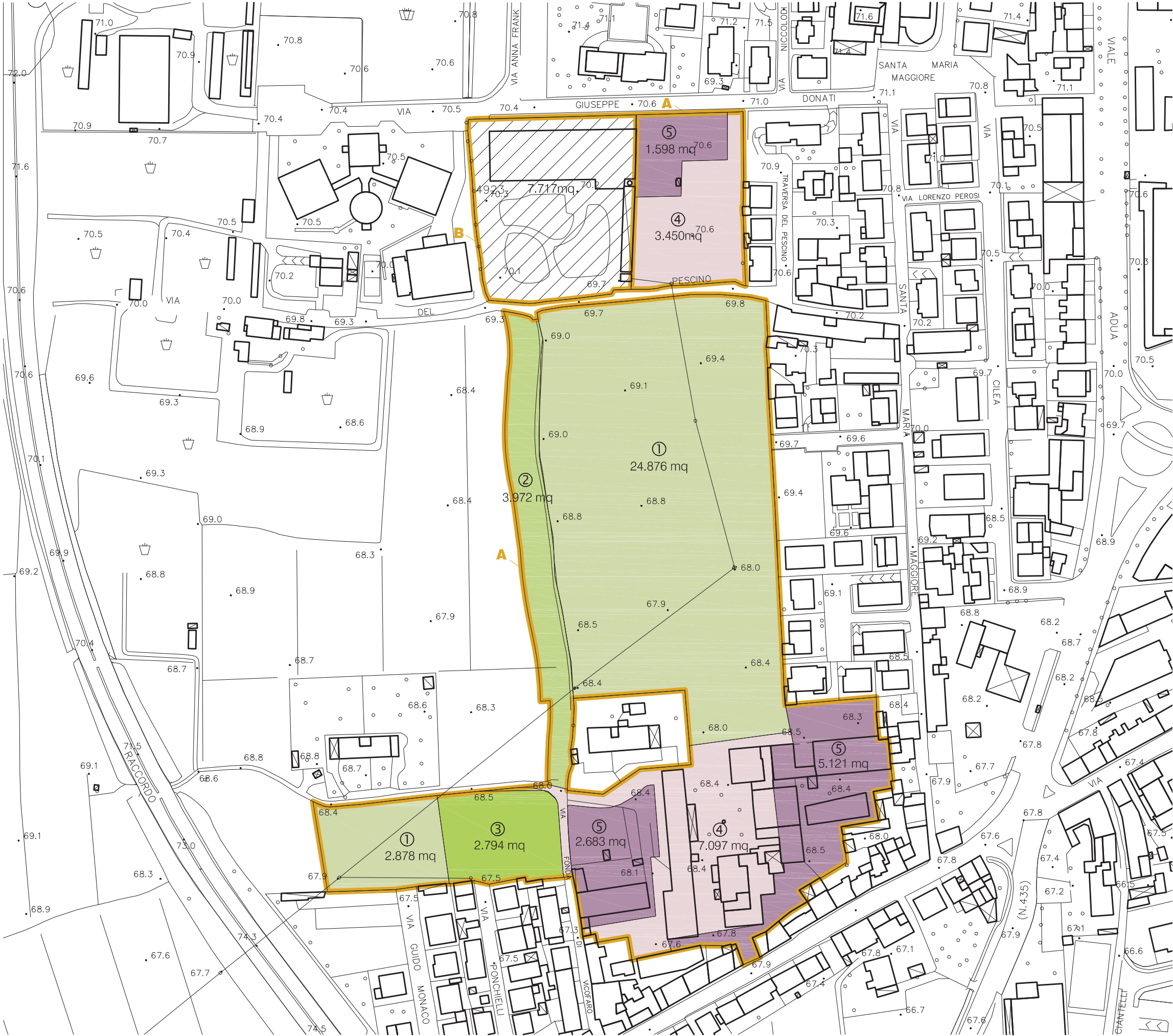
- ① **TPU** a dest. pubblica
ICE=0,104 mq/mq
 - ② **TPU** a dest. privata non edif.
ICE=0,130 mq/mq
 - ③ **TPU** a dest. privata edif.
ICE=0,156 mq/mq
 - ④ **TUM** a dest. pubblica
ICE=0,152 mq/mq
 - ⑤ **TUM** a dest. privata edif.
ICE=0,228 mq/mq
- ▨ Aree edificate

Comparti di attuazione

- A** Indicazione comparti di attuazione

Altre indicazioni

3.972 mq indicazione
superfici territoriali







eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

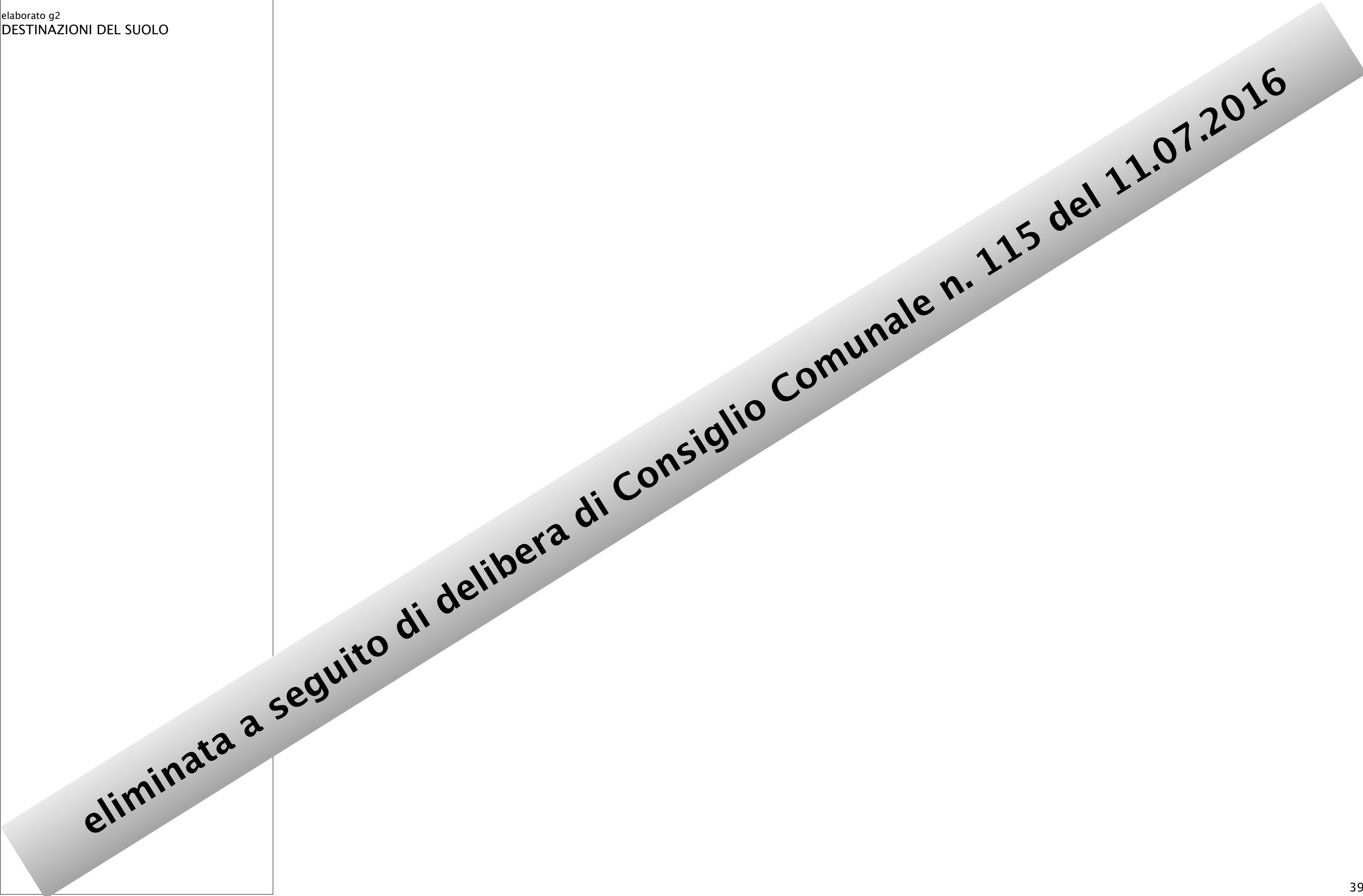
RU Pistoia
ACT 07
Via S. d'Acquisto (parcheeggio scambiatore)

elaborato g1
STATO DEL SUOLO

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

RU Pistoia
ACT 07
Via S. d'Acquisto (parcheeggio scambiatore)

elaborato g2
DESTINAZIONI DEL SUOLO



RU Pistoia
ACT 07
Via S. d'Acquisto (parcheeggio scambiatore)

elaborato g3
REGIME DEL SUOLO

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Formazione di un parco pubblico attrezzato di ampie dimensioni e connesso con altre aree a servizi in posizione baricentrica rispetto all’area industriale di Sant’Agostino;
- 2) Ampliamento dei parcheggi e della strada pubblica di accesso al cimitero; adeguamento della via Bure vecchia e della via Scorciatoia.
- 3) Realizzazione di un insediamento per attività direzionali private.

02. Modalità di Attuazione

Piano di lottizzazione di iniziativa privata (PdL).
Categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

La realizzazione del parco pubblico (pg), dovrà prevedere un collegamento funzionale con l’area a verde attrezzato localizzata a nord-ovest dell’ACT lungo la via Scorciatoia. Il progetto dovrà consentire un eventuale utilizzo per grandi manifestazioni all’aperto; in tal senso dovranno essere localizzati nell’area i relativi parcheggi pertinenziali. Gli adeguamenti dei tratti stradali di via Bure vecchia e via Scorciatoia, adiacenti al perimetro dell’area in oggetto, così come quello della starda di accesso al cimitero, saranno estesi anche alle porzioni di viabilità esistente e volti ad ottenere tracciati stradali conformi alle prescrizioni del Ncs. Le aree per verde di connettività (Vc) disposte lungo il perimetro della zona per attività direzionali dovranno essere piantumate allo scopo di realizzare un filtro ecologico rispetto agli insediamenti di progetto. Tra le aree per standard è compresa una fascia a verde, di larghezza pari a 5m, adiacente al lato ovest del muro di confine del cimitero, che dovrà comprendere un percorso pedonale pavimentato. La parte antistante il cimitero dovrà essere sistemata in maniera unitaria. Il parcheggio adiacente al cimitero dovrà essere dotato di idonei collegamenti pedonali con il parco.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell’intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 5 (pianura produttiva)
Sub-ambito: 5c / via Pratese
Superficie territoriale complessiva: 33.372 mq

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

direzionale	30	14 m	0,90	4.424	3.982
totale				4.424	3.982

verde di connettività urbana e territoriale Vc				1.889
parchi e giardini pubblici Pg				22.141
parcheggi pubblici Pp				2.093
totale				26.123

oo. urb. primaria: strade				2.825
---------------------------	--	--	--	-------



06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1
- elaborato g1
- elaborato g2
- elaborato g3
- elaborato g4
- perequazione urbanistica;
statuto del suolo (scala 1:2000);
destinazioni del suolo (scala 1:2000);
regime del suolo (scala 1:2000);
planivolumetria (scala 1:2000);

elaborato t1 - perequazione urbanistica

tab. 01. assegnazione ICE

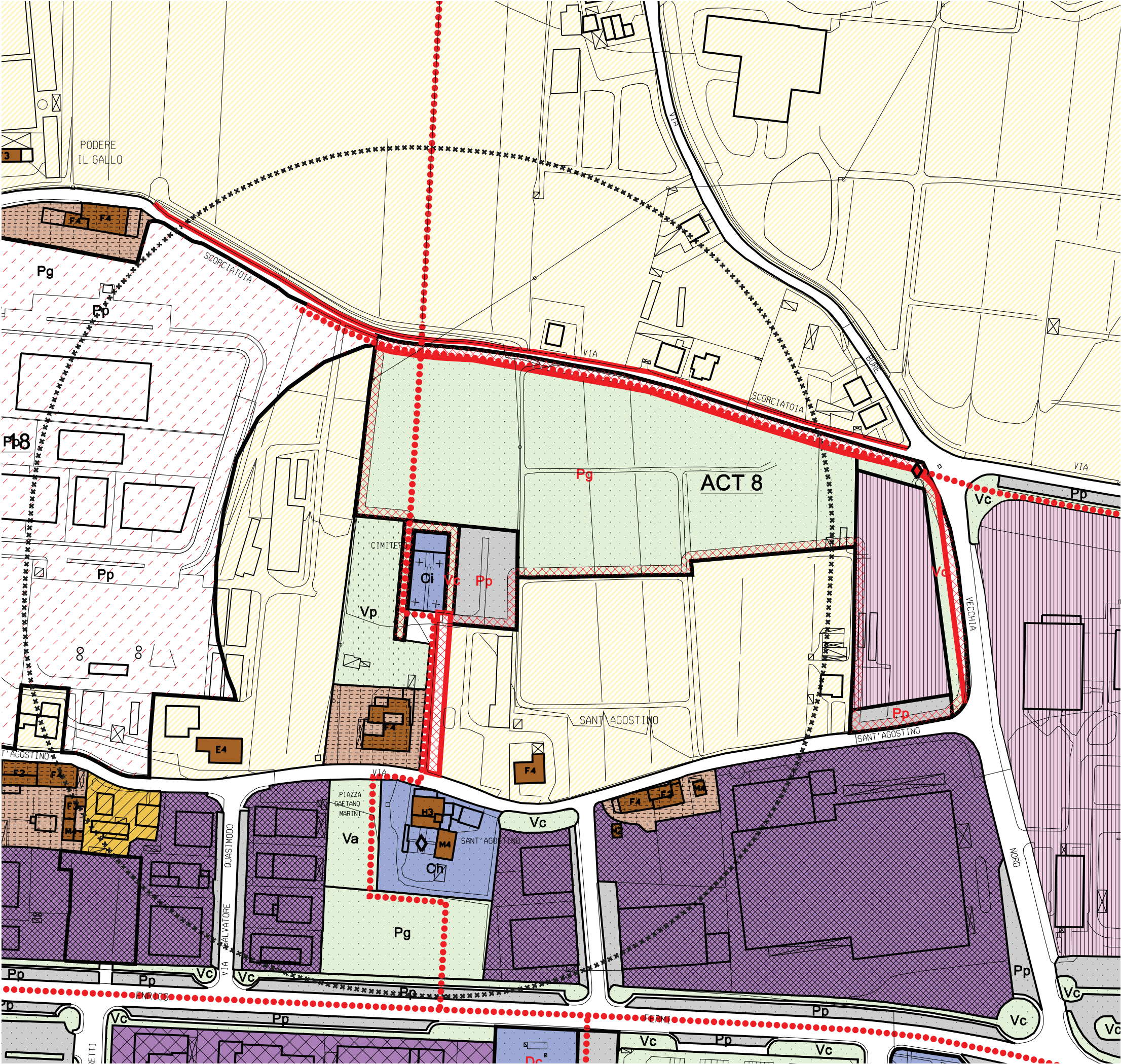
tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4)=(1)x(2)	SU convenzionale (5)=(3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/ mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	13.707	0,104	1.426
			privata non edificabile	----	19.665	0,130	2.556
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	0	0,152	0
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
				totale [mq]	33.372		3.982

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. Privata [mq] (8)/Uf	SU max effettiva a destinaz. privata [mq] (8)=(6)x(7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
3.982	direzionale (Uf=0,90 mq/mq)	1	4.424	3.982
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
3.982			4.424	3.982

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 33.372	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 4.424	Sf direzionale (Uf=0,90 mq/mq)	4.424
	standard (1 mq/mq SU direzionale) [mq] 3.982	Parcheggi pubblici Pp	2.093
		Verde di connettività Vc	1.889
	oo. urb. primaria [mq] 2.825	Strade di lottizzazione	2.825
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 22.141	Parchi e giardini pubblici Pg	22.141



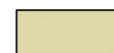
Ripartizione del suolo



parte riservata al privato
che accoglie la SU convenzionale



standard
ex D.M. 1444/68



extra standard
superficie ceduta

00. Urb. Primaria

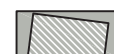


Strade di progetto



Strade dl progetto
classificazione ex DLgs 285_1992

Assetto urbanistico



Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)



Allineamenti prescrittivi
(fronte coincidente con l'allineamento)



Orientamenti prescrittivi
(fronte parallelo all'allineamento)

Comparto



Indicazione perimetro del comparto





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

1) Diminuire la densità edilizia ed aumentare la dotazione di standard in una zona congestionata, passando attraverso la demolizione dei volumi della ex fabbrica Mannori. Ricostruire quindi la sola quantità esistente di residenze, realizzando un parcheggio pubblico a servizio del quartiere.

2) Sottrarre alla marginalità alcune aree inedificate poste a ridosso della ferrovia sul lato est, in ambiti a vocazione residenziale.

3) Muovere verso la dotazione di adeguati standard per la fascia edificata tra il viale Adua e la ferrovia, predisponendo le aree per l'espansione della scuola elementare appena ad est di quelle esistenti.

02. Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

Categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

Pur tendendo a massimizzare i posti auto pubblici sull'area ex Mannori, si dovrà provvedere a segnalare adeguatamente l'accesso al parcheggio dalla via di Gora e Barbatole, anche attraverso la sistemazione degli spazi pedonali ed allo scopo di garantire l'effettivo uso pubblico del parcheggio.

Tra gli spazi per standard, nell'area a ridosso della ferrovia, si dovrà realizzare un percorso pedonale alberato (sezione minima di 3 m) che, anche unificando i nuovi insediamenti, colleghi direttamente la via di Gora e Barbatole con la strada esistente a sud. Tale percorso potrà essere attraversato dalle auto nella misura strettamente necessaria all'accesso alle residenze.

Sarà inoltre realizzato come standard e adeguatamente piantumato il segmento del percorso ciclopedonale (sezione minima 4,5 m) in direzione nord-sud attestato sul parcheggio esistente in via Piero della Francesca.

Sarà posto a carico del realizzatore il recupero del percorso pedonale esistente in adiacenza sul lato nord del parcheggio in progetto. Tale recupero interesserà l'intero tratto del collegamento tra via Dalmazia e via di Gora e Barbatole, realizzando le

sistemazioni degli accessi, delle pavimentazioni e dell'illuminazione pubblica.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà sono ridotte a 3 m. L'edificio per residenze ricostruito nell'area ex Mannori potrà inoltre, ricalcando in minima parte l'ingombro planimetrico esistente, essere realizzato con una parete non finestrata sul confine di proprietà.

Restano comunque valide e inderogabili le distanze minime dai fabbricati.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)

Sub-ambito: 6a / area Ovest (viale Adua)

6b / area N-O (Pta al Borgo-via Dalmazia-villaggio Belvedere-Capostrada)

Superficie territoriale complessiva: 10.159 mq

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

aree per edilizia residenziale privata AER	60	*	0,80	3.375	2.700
attrezzature di servizio per la residenza Ar	50	2_7m	0,80	304	243

totale				3.679	2.943
--------	--	--	--	-------	-------

verde attrezzato Va				773
parcheggi pubblici Pp				2.062
Scuole dell'obbligo So				4.419

totale				7.254
--------	--	--	--	-------

* h max = 2_7m su via di Gora e Barbatole; 3_10,5m nelle rimanenti.



06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1 perequazione urbanistica;
- elaborato g1 statuto del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g2 destinazioni del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g3 regime del suolo (scala 1:2000);
- elaborato g4 planivolumetria (scala 1:2000);

tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4)=(1)x(2)	SU convenzionale (5)=(3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	0	0,104	0
			privata non edificabile	----	0	0,130	0
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	8.492	0,152	1.291
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
sub-totale [mq]					8.492		1.291

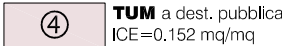
suoli edificati (ex Mannori)	destinazione	SU effettiva [mq] (9)	sup. territoriale [mq] 2441	parametro conversione (10)	SU convenzionale (11)=(9)/(10)		
	capannoni artigianali	1.526		1,450	1.052		
	residenza	600		1	600		
sub-totale [mq]					2.441		1.652
totale [mq]					10.933		2.943

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

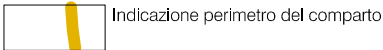
superficie territoriale totale [mq] 10.933	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 3.679	Sf AER (Uf=0,80 mq/mq)	3.679
	standard (24 mq/ab resid / 1 mq/mq SU Ar) [mq] 2.835	Parcheggi pubblici Pp	2.062
		Verde attrezzato Va	773
	oo. urb. primaria [mq] 0	Strade di lottizzazione	0
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 4.419	Scuole dell'obbligo So	4.419

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. Privata [mq] (8)/(Uf)	SU max effettiva a destinaz. privata [mq] (8)=(6)x(7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
2.700	Aree per edilizia resid. privata AER (Uf=0,80 mq/mq)	1	3.375	2.700
243	attr. di servizio per la residenza Ar (Uf=0,80 mq/mq)	1	304	243
totale [mq] 2.943			totale [mq] 3.679	totale [mq] 2.943

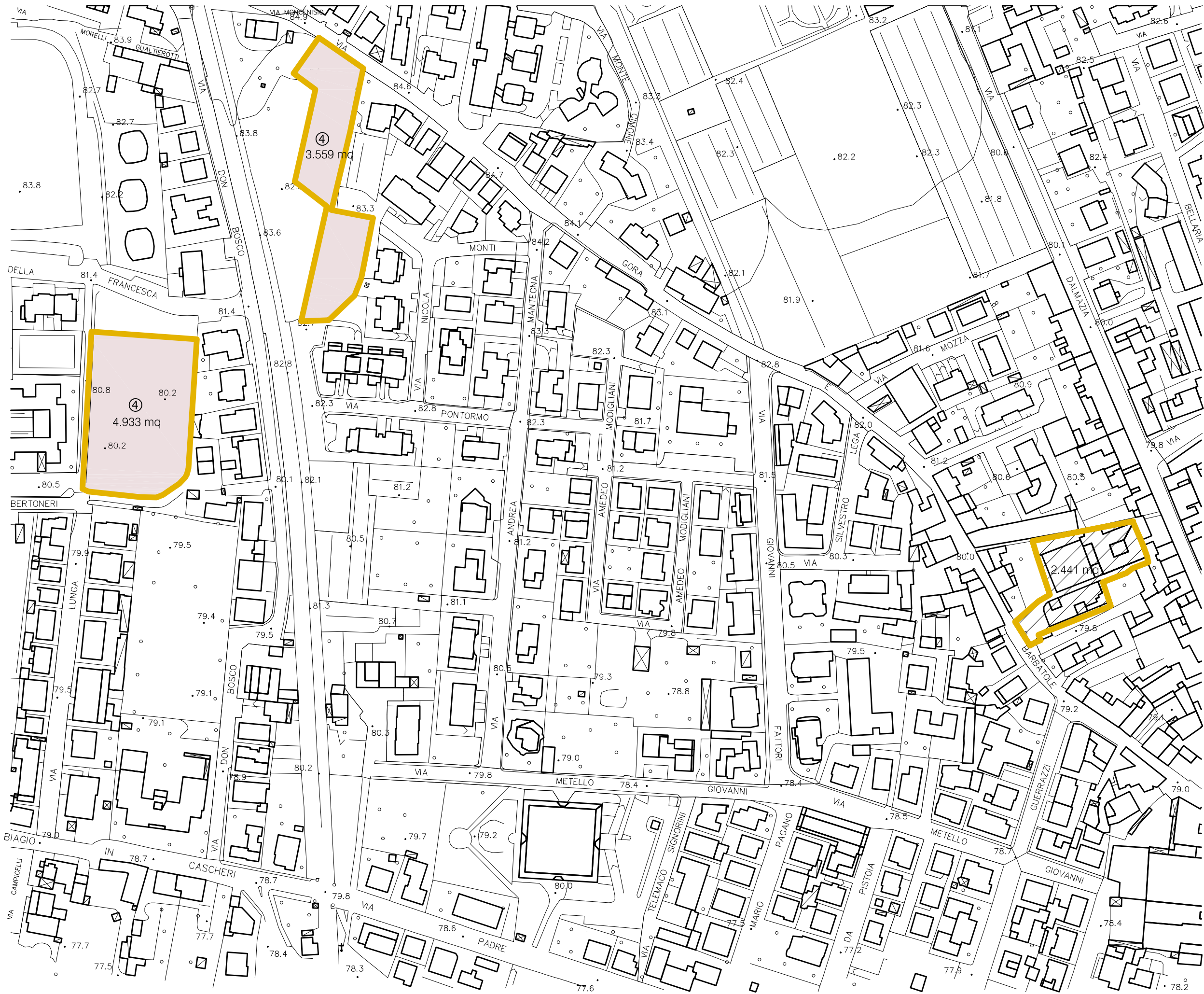


Comparto



Altre indicazioni

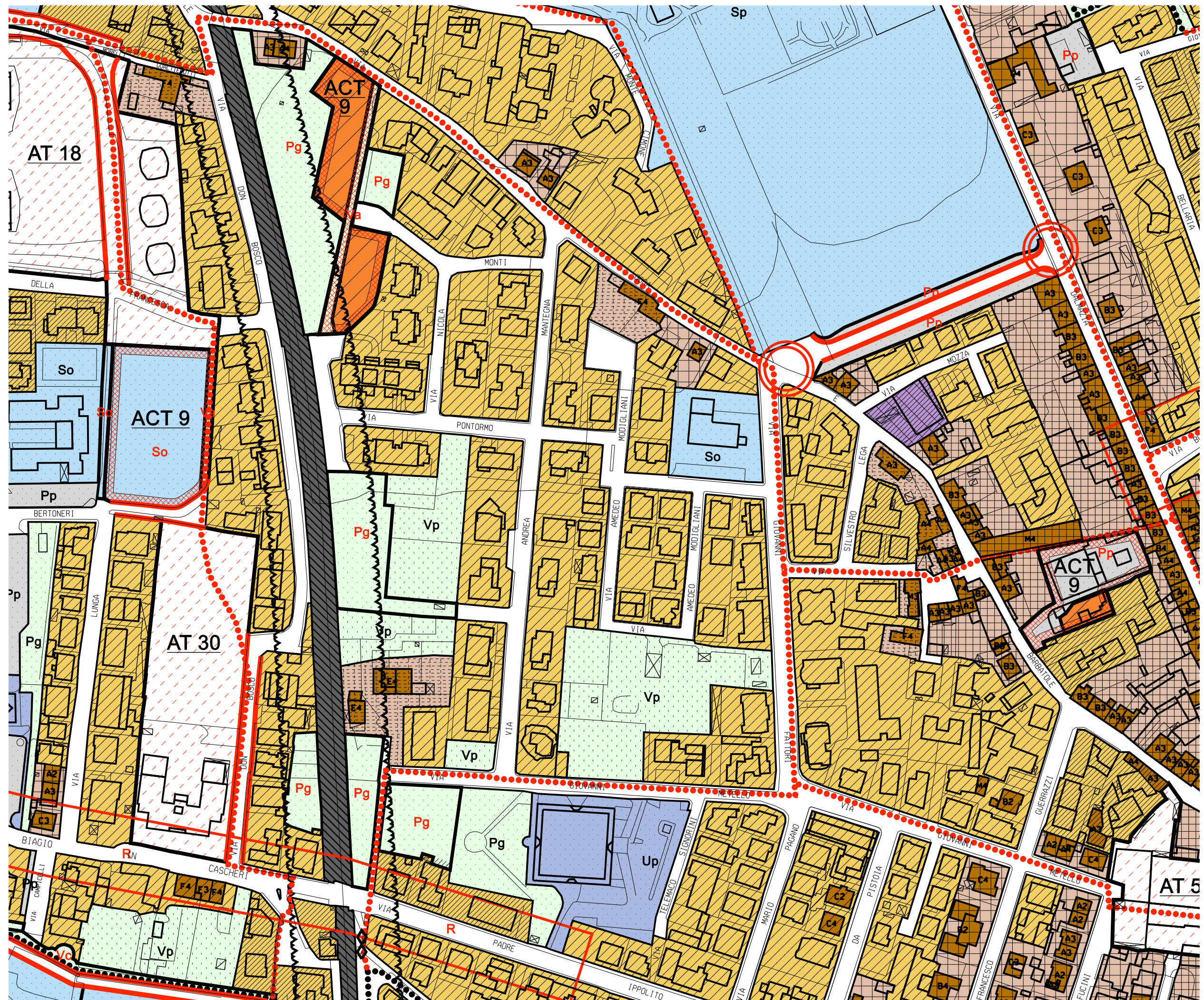
2.732 mq indicazione
superfici territoriali



ACT 09

elaborato g2

DESTINAZIONI DEL SUOLO



formato A3
scala 1:2000

ACT 09

elaborato g3

Ripartizione del suolo

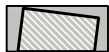


00. Urb. Primaria



E F_u

Assetto urbanistico



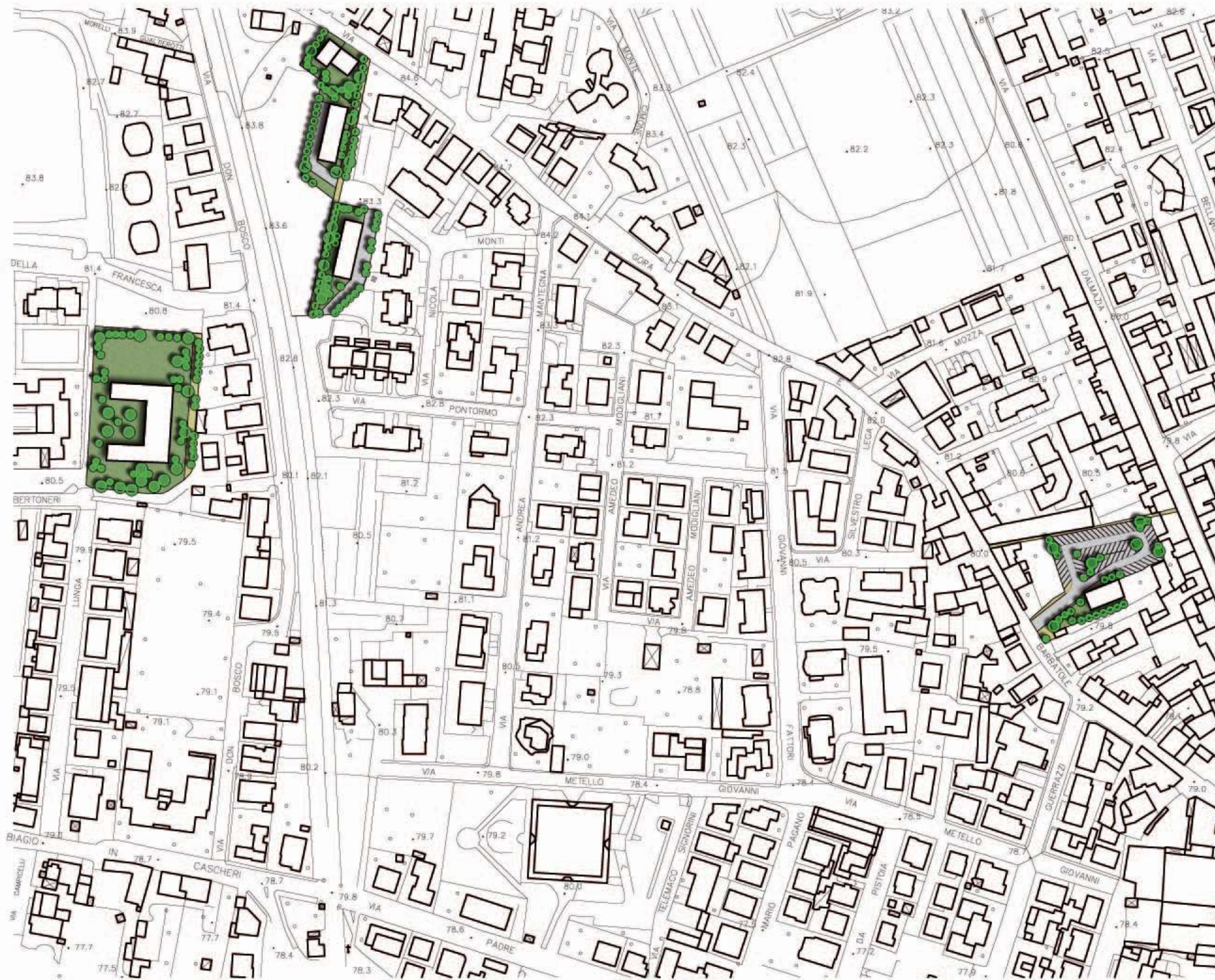
A red U-shaped bracket is positioned below the first two columns of the table, spanning the width of both columns.



Comparto



scala 1:2000



eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

eliminata a seguito di delibera di Consiglio Comunale n. 115 del 11.07.2016

Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Realizzazione di un giardino pubblico connesso mediante percorso pedonale alla via Andreini ed alla via Collegigliato;
- 2) realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico su via Andreini;
- 3) realizzazione di un insediamento per edilizia residenziale privata.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso permesso di costruire convenzionato;
categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

Il percorso di progetto fra via Andreini e via Collegigliato, che costituisce parte dei percorsi dello schema direttore della Cintura Verde, sarà progettato e realizzato per l'uso esclusivamente pedonale. L'eventuale accesso per i mezzi di servizio diretti al giardino pubblico dovrà essere predisposto esclusivamente da via Andreini. Non è consentito realizzare alcun accesso carrabile al giardino da via di Bigiano. L'insediamento per edilizia residenziale privata dovrà essere progettato e realizzato con un edificio a tipologia a schiera e/o in linea (avente altezza massima di 2 piani/7m). L'edificio dovrà rispettare una distanza minima da via di Bigiano pari ad almeno 10 metri e presentare un fronte coincidente con l'allineamento indicato nel'elaborato g3. Non è inoltre consentito realizzare alcun accesso carrabile a tale insediamento da via di Bigiano.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6c/area N-E
Superficie territoriale complessiva: 8.694 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

AER aree per edil. resid. privata	30	2 p / 7 m	0,50	2.088	1.044
totale				2.088	1.044

Pp parcheggi pubblici				228	
Pg parchi e giardini pubblici				6.378	
totale				6.606	



06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1
- elaborato g1
- elaborato g2
- elaborato g3
- elaborato g4
- perequazione urbanistica;
statuto del suolo (scala 1:2000);
destinazioni del suolo (scala 1:2000);
regime del suolo (scala 1:2000);
planivolumetria (scala 1:2000);

tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1)×(2)	SU convenzionale (5) = (3)×(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	3.301	0,104	343
			privata non edificabile	----	5.393	0,130	701
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
totale [mq]					8.694		1.044

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (8)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (8) = (6) x (7)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
1.044	AER aree per edil. resid. priv. (uf=0,50 mq/mq)	1	2.088	1.044
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
1.044			2.088	1.044

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 8.694	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 2.088	Sf AER aree per edilizia resid. priv. (Uf=0,50 mq/mq)	2.088
	standard (24 mq/ab; 1 ab=25mq SU) [mq] 1.002	Pp parcheggi pubblici	228
		Pg parchi e giardini pubblici	774
	oo. urb. primaria [mq] 0		
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 5.604	Pg parchi e giardini pubblici	5.604

Classificazione suoli

- ①

TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ②

TPU a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq

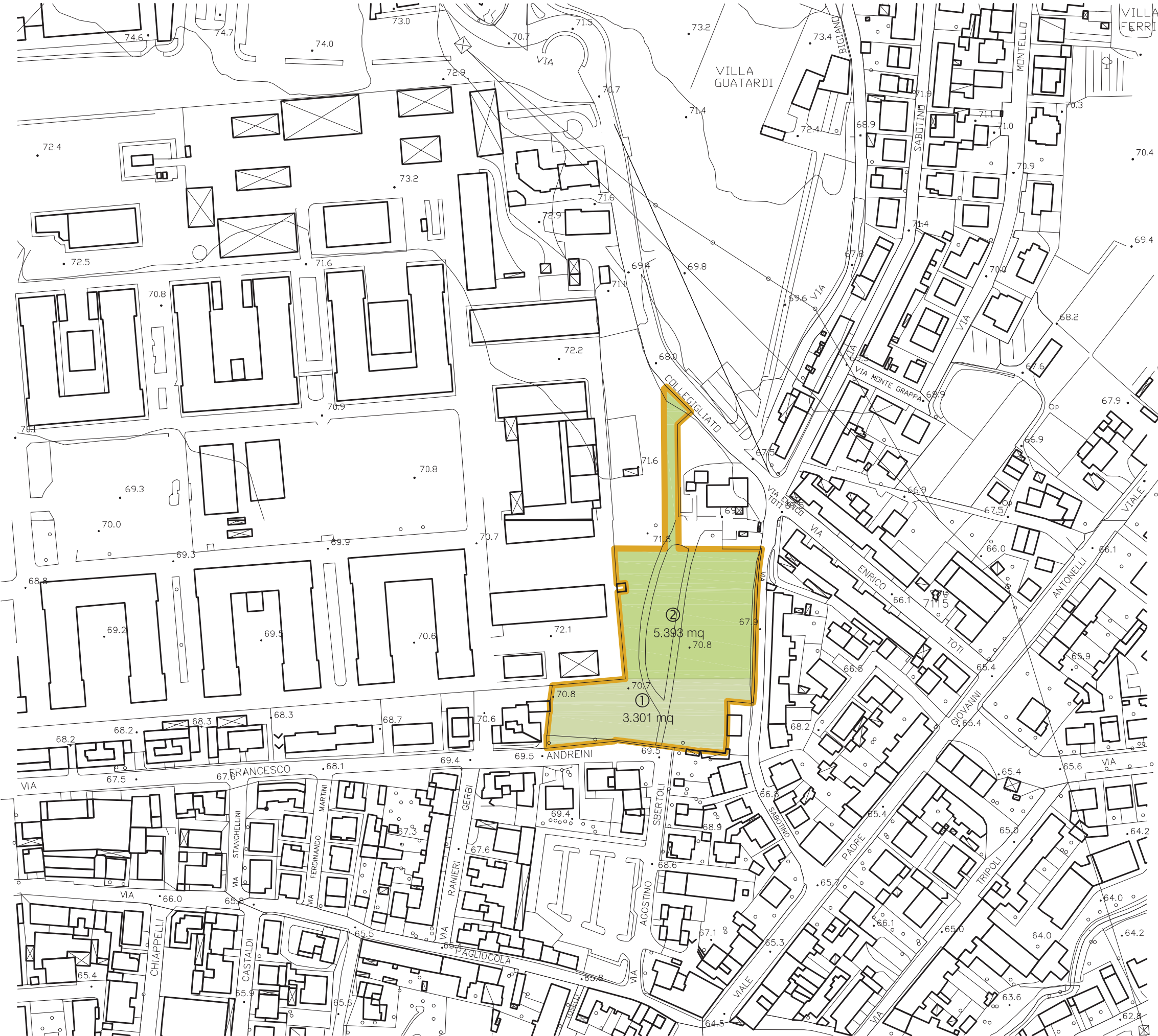
Comparto

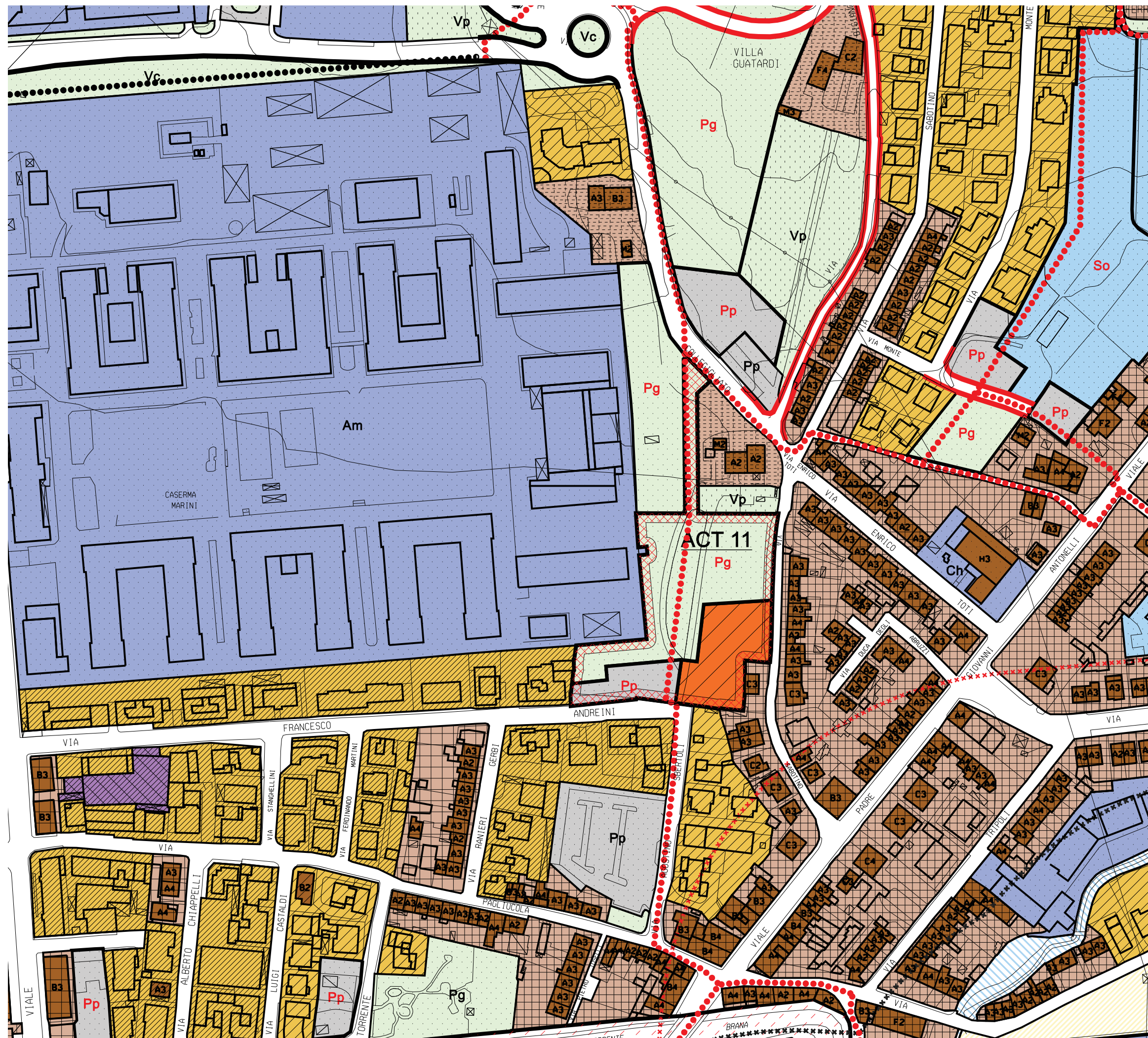
- Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

- 3.301mq

Indicazione
superfici territoriali





parte riservata al privato
che accoglie la SUL convenzionale

standard
ex D.M. 1444/68

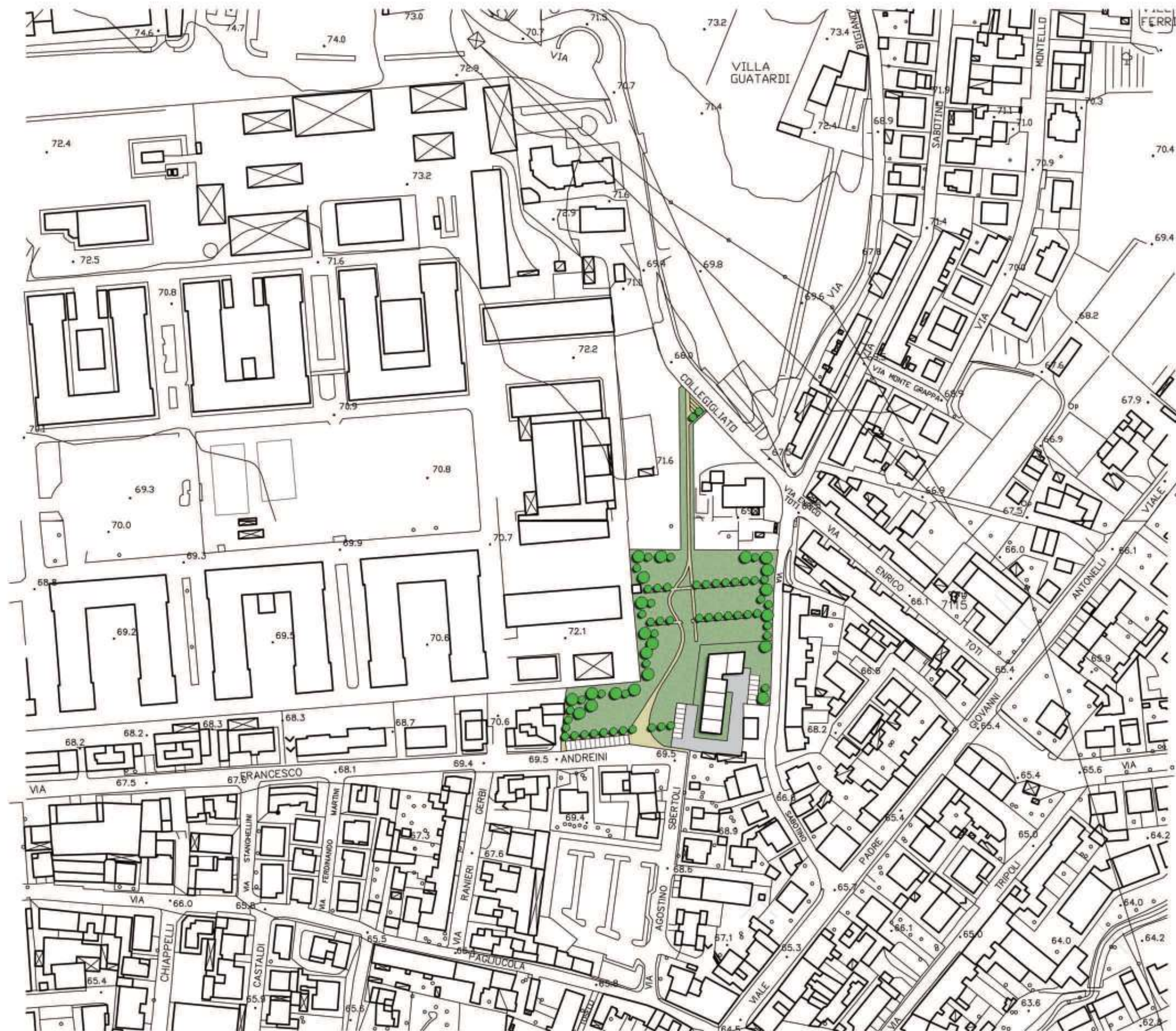
extra standard
superficie ceduta

 Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)

 Allineamenti prescrittivi
(fronte coincidente con l'allineamento)



formato A3
scala 1:2000



Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

Realizzazione della fermata ferroviaria di Capostrada, di parcheggi pubblici e di un insediamento a destinazione mista prevalentemente produttiva (TP3).

02. Modalità di Attuazione

Attuazione mediante permesso di costruire convenzionato;
Categoria di intervento: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

L’insediamento a destinazione mista prevalentemente produttiva (TP3) dovrà prevedere, oltre al fabbricato principale ospitante le funzioni consentite, anche un porticato per completare il lato nord della piazza antistante la fermata ferroviaria. Tale porticato potrà consentire l’accesso pedonale al fabbricato principale.

L’area ferroviaria di progetto ospiterà la fermata ferroviaria di Capostrada. La fermata ferroviaria dovrà essere formata da un porticato disposto lungo i lati sud ed est di una nuova piazza pedonale alberata, così come illustrato nell’elaborato g4. Il porticato potrà ospitare le funzioni idonee alla attività della fermata ferroviaria così come specificato nell’articolo delle NTA relativo.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell’intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6b/area N-O (Pta al Borgo-Via Dalmazia-Villaggio Belvedere-Capostrada)
Superficie territoriale complessiva: 4.800 mq

destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[%]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

TP3 tessuti misti preval. produttivi	40	8 m	0,55	1.592	876
totale				1.592	876

area ferroviaria				1.355
Pp parcheggi pubblici				1.854
totale				3.209



06. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- tabelle t1

- elaborato g1

- elaborato g2

- elaborato g3

- elaborato g4
- perequazione urbanistica;

statuto del suolo (scala 1:2000);

destinazioni del suolo (scala 1:2000);

regime del suolo (scala 1:2000);

planivolumetria (scala 1:2000);

tab. 01. assegnazione ICE

tipologia di suoli	classe di suolo		stato di diritto		superficie territoriale [mq] (3)	ICE [mq/mq] (4) = (1)x(2)	SU convenzionale (5) = (3)x(4)
	tipologia	indice relativo [mq/mq] (1)	destinazione	correzione indice [%] (2)			
suoli non edificati (comparto unico)	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	4.800	0,152	730
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
					totale [mq]	4.800	730

tab. 02. conversione SU convenzionale

SU convenzionale [mq] destinazione residenziale o terziaria (6)	destinazioni di progetto		Sf Sup. fondiaria a destinaz. privata [mq] (8)/Uf	SU max Effettiva a destinaz. privata [mq] (6)x(7) = (8)
	tipologia	fattore di conversione (7)		
730	TP3 tessuti misti prev. prod. (Uf=0,55mq/mq)	1,2	1.592	876
totale [mq]			totale [mq]	totale [mq]
730			1.592	876

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 4.800	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 1.592	Sf TP3 tessuti misti preval. produttivi (Uf=0,80mq/mq)	1.592
	standard (0,75 mq/mq SUL TP3) [mq] 657	Pp parcheggi pubblici	657
	oo. urb. primaria [mq] 0	Strade di lottizzazione	0
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 2.552	Aree ferroviarie	1.355
		Pp Parcheggi pubblici	1.197

ACT 12
Molina di Gora (fermata ferroviaria)

STATUTO DEL SUOLO

① TUM a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq

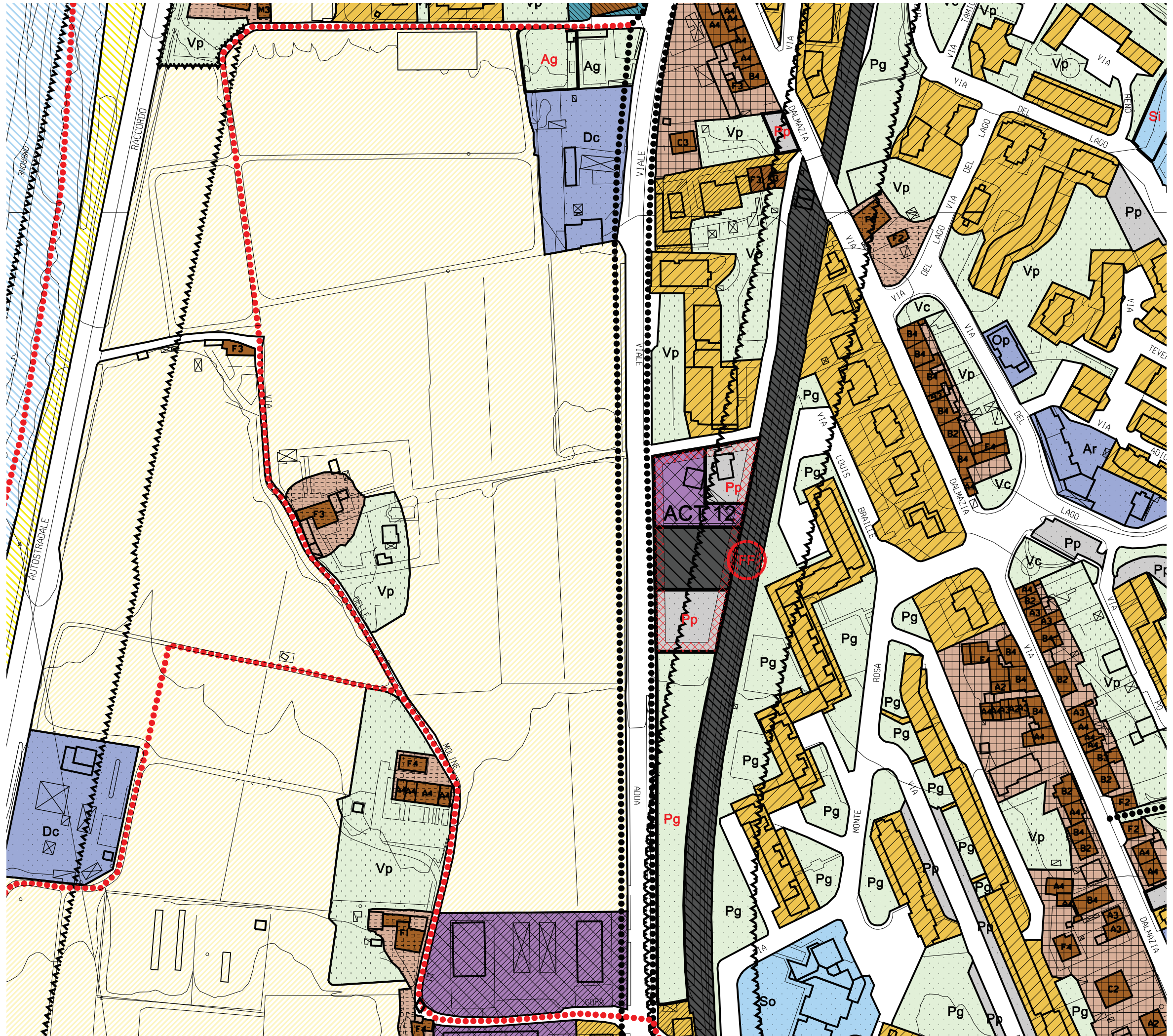


Indicazione perimetro del comparto

4.800 mq indicazione
superfici territoriali

[illegible]

RU Pistoia
ACT 12
Molina di Gora (fermata ferroviaria)
elaborato g2
DESTINAZIONI DEL SUOLO



Ripartizione del suolo

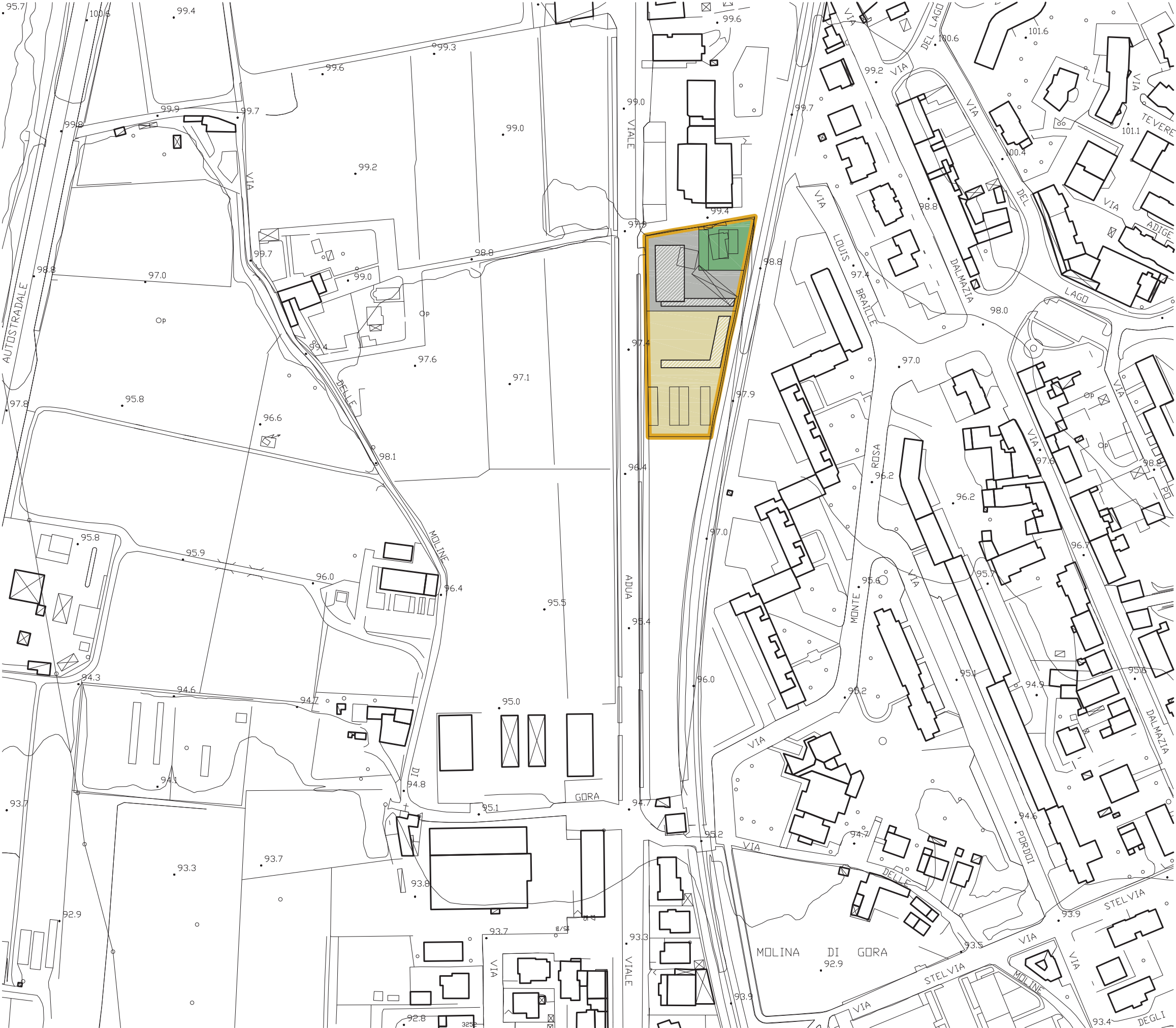
- parte riservata al privato**
che accoglie la SUL convenzionale
- standard**
ex D.M. 1444/68
- extra standard**
superficie ceduta

Assetto urbanistico

- Fabbricati di progetto
(simulazione non prescrittiva)

Comparti di attuazione

- Indicazione perimetro del comparto



elaborato g4
PLANIVOLUMETRIA



71

Scheda norma

01. Obiettivi

a)Tutela e valorizzazione del luogo attraverso il recupero degli edifici di valore storico architettonico e del parco, inseriti in un contesto paesaggistico di pregio di cui occorre salvaguardare l'integrità;
b)individuazione di un luogo pubblico all'altezza dell'importanza del complesso, attraverso la scelta di una o più funzioni pubbliche di qualità come motore della rigenerazione, inserite all'interno di un progetto che preveda anche la presenza di altre attività compatibili con il luogo e le caratteristiche architettoniche degli edifici;
c)recupero e valorizzazione del parco attraverso interventi che ne permettano l'uso pubblico e siano in grado di ristabilire la continuità dei percorsi storici verso la città a sud, il parco Puccini ad ovest, la collina boscata a nord e il nuovo polo di servizi in località Fornaci ad est, attraverso l'inserimento nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali della cintura verde.

02. Modalità di attuazione e criteri di intervento

Gli interventi si attuano tramite Piano di recupero di iniziativa pubblica comunale, esteso a tutto il complesso (edifici e parco) attualmente di proprietà pubblica (Azienda USL 3 e Provincia di Pistoia).
In assenza di PdR sono consentiti i soli interventi di manutenzione tesi a mantenere in efficienza i fabbricati e gli spazi aperti.
I criteri di intervento prefigurano la distinzione delle categorie di edifici presenti sulla base del loro valore architettonico o testimoniale, del grado di alterazione rispetto all'impianto originale e del livello di degrado fisico degli stessi:
- edifici storici conservati;
- edifici storici fortemente alterati;
- edifici recenti (post 1950);
- superfetazioni.
Riguardo alle tipologie di intervento ammesse si prescrivono i seguenti criteri (cfr. Quadro sinottico allegato):
- restauro scientifico (Rs1) degli edifici storici di maggior pregio che andranno distinti dagli edifici maggiormente alterati e dalle superfetazioni aggiunte nel secondo dopoguerra;
- restauro tipologico (Rs2) laddove sono presenti alterazioni reversibili;
- interventi sino alla ristrutturazione urbanistica per gli edifici recenti o fortemente alterati;
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- demolizione, con recupero della SU all'interno del comparto, degli edifici recenti privi di valore architettonico e non compatibili con la riqualificazione del complesso;
- restauro del parco storico e recupero paesaggistico-ambientale degli spazi aperti contigui.

03. Destinazioni d'uso

Il Piano strutturale colloca il complesso delle Ville Sbertoli nel “sub-sistema dei capisaldi delle attrezzature di interesse generale” che “comprende l’insieme di aree e di edifici con relative pertinenze, destinati ai servizi ed alle attrezzature di interesse generale, da mantenere, riqualificare o realizzare ex novo nel quadro delle politiche di settore della Regione Toscana”. In particolare viene precisato che il “riuso del complesso dovrà tendere alla valorizzazione del bene destinandolo a funzioni che privilegino l’interesse generale e compatibili con la tutela dei valori prescritti” (art. 47, NTA del PS).
In considerazione di ciò e delle indicazioni emerse nel percorso partecipativo attivato dal Comune nel corso del 2009, ai sensi della Lr. 69/2007, le destinazioni d'uso ammissibili sono centrate sulla relazione tra quelle socio-sanitarie e quelle culturali e didattiche:
- centro di “espressività”, legato alla produzione, all'esposizione artistica e all'arte-terapia;
- centri studi e di documentazione legati al territorio (sul complesso delle Ville Sbertoli ma non esclusivamente);
- attrezzature e sedi di associazioni culturali;

- spazi per la ricerca scientifica e l'alta formazione;
 - spazi per attività didattiche ed educative.
- Vi si potranno inoltre affiancare:
- attività direzionali di livello metropolitano (tra le quali un centro congressi);
 - una struttura ricettiva di tipo alberghiero;
 - funzioni turistico-ricettive extra-alberghiere (ostello, foresteria ecc.);
 - esercizi commerciali di vicinato legati alle funzioni fin qui elencate;
 - esercizi commerciali per la ristorazione e la somministrazione di alimenti e bevande.

La combinazione di funzioni dovrà comunque essere attentamente calibrata, dando priorità a funzioni pubbliche o di uso pubblico e privilegiando funzioni rare di rango metropolitano.
Si dovrà tendere ad un mix che permetta di dare continuità nell'arco della giornata alla frequentazione del complesso.
Le destinazioni indicate non esauriscono le opzioni possibili, che potranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti all'interno del Piano di recupero e delle relative valutazioni di fattibilità.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività produttive (ad eccezione, su una scala molto ridotta, dell'artigianato artistico e tradizionale);
- commercio (ad eccezione degli esercizi di cui sopra).

04. Indici e parametri urbanistici

Superficie territoriale:	104.500 mq
Consistenza SU edifici oggetto di restauro:	7.198 mq
Consistenza SU edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica (demolizione con recupero in situ):	3.860 mq
Consistenza SU da demolizioni con recupero all'interno del comparto:	1.910 mq
Consistenza SU da demolizioni (senza ricostruzione):	1.050 mq

Le superfici riportate sono indicative; gli approfondimenti successivi, propedeutici alla elaborazione del PdR, permetteranno di verificare con appositi rilievi le superfici effettive.

Gli edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri:
- SU equivalente a quella oggetto di demolizione;
- H max equivalente a quella oggetto di demolizione;

05. Specifiche e prescrizioni

La scheda indica un quadro valutativo sul complesso e prescrive le tipologie di intervento ammissibili. In fase di elaborazione del piano attuativo (PdR) potranno essere introdotte limitate correzioni (di tipo planimetrico) derivanti dai necessari approfondimenti. Tali correzioni dovranno essere documentate e motivate.
Gli spazi aperti dovranno essere preferibilmente destinati ad uso pubblico come indicato negli elaborati grafici allegati. Nell'ambito del PdR e dei relativi approfondimenti sulle destinazioni d'uso degli edifici, sarà tuttavia possibile indicare limitati spazi di pertinenza funzionali ai singoli edifici (sottratti quindi all'uso pubblico), con la prescrizione di evitare eventuali interruzioni dei percorsi principali (interni e di connessione con la rete esterna all'area), garantendo l'accessibilità ai giardini storici e la continuità dello spazio pubblico del complesso, da progettare in modo unitario.
L'insediamento di attività di tipo alberghiero, pensato in relazione a quello di un centro congressi, potrà avvenire esclusivamente utilizzando la SU di edifici sottoposti a ristrutturazione urbanistica, per un numero massimo di posti letto pari ad 80. In particolare potranno essere occupate parzialmente, fino a 2.000 mq, le SU recuperabili in situ (si veda “02_ ... Tipi di intervento ammessi sui fabbricati. ”) dalla demolizione dei fabbricati nn. 3, 8 e 9.
Il PdR stabilirà invece se e dove insediare le attività turistico-ricettive di tipo extra-

alberghiero, potendole localizzare sia utilizzando SU recuperabili in situ sia utilizzando fabbricati oggetto di restauro.
Lo schema grafico allegato (elab.04) è prescrittivo nell'individuazione dei principali spazi pubblici e in quella dei giardini storici da restaurare. Lo stesso schema, relativamente al disegno dei fabbricati di nuovo impianto (e oggetto di ristrutturazione urbanistica e ricostruzione in seguito a demolizione), ai parcheggi, alle strade e al verde pubblico, ha un valore d'indirizzo che il PdR dovrà ulteriormente approfondire, ferma restando l'opportunità di localizzare i parcheggi (preferibilmente interrati) nella porzione dell'area a nord dell'attuale Villa Zalla.

06. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e

07. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- | | |
|----------------|---|
| - elaborato 02 | quadro sinottico edifici_tipi di intervento ammessi sui fabbricati; |
| - elaborato 03 | planimetria generale (scala 1:5000); |
| - elaborato g2 | destinazioni del suolo (scala 1:2000); |
| - elaborato 04 | planimetria (scala 1:2000); |

n.		SU	Volume	Stato di conservazione Grado di alterazione	Tipo di intervento ammesso
1	Camera mortuaria	160	640	Pessimo	Demolizione (D)
2	Villa Mattani	820	4.060	Pessimo Storico alterato	Restauro (Rs1)
3	Villa Chiarugi	1.260	5.360	Mediocre Fortemente alterato	Demolizione/Recupero SU in situ (Ru)
4	Villa Franchini-Taviani	1.140	4.500	Mediocre Storico conservato	Restauro (Rs1)
5	Annesso lavanderia	70	250	Pessimo Edificio recente	Demolizione (D)
6	Lavanderia	680	2.930	Pessimo Fortemente alterato	Demolizione/Recupero SU in situ (Ru)
7	Villa Bertolani	438	1.300	Mediocre Storico alterato	Restauro (Rs1)
8	Annesso Villa Rossi	790	2.800	Mediocre Edificio recente	Demolizione/Recupero SU in situ (Ru)
9	Villa Rossi	1.130	4.730	Mediocre Edificio recente	Demolizione/Recupero SU in situ (Ru)
10	Dispensa	620	2.460	Mediocre Storico conservato	Restauro (Rs1)
11	Magazzino	150	540	Mediocre Storico conservato	Restauro (Rs1)
12	Annesso cucine	320	1.300	Pessimo Superfetazione	Demolizione (D)
13	Cucine-refettorio	370	2.160	Mediocre Storico conservato	Restauro (Rs1)
14	Direzione	200	800	Mediocre Storico conservato	Restauro (Rs1)
15	Centrale elettrica e corridoio coperto	310	1.400	Mediocre Storico alterato	Restauro (Rs2)
16	Falegnameria	150	600	Pessimo Storico alterato	Restauro (Rs2)
17	Villa Tanzi Lugaro	1.550	6.740	Pessimo Storico conservato	Restauro (Rs1)
18	Limonaia	120	520	Pessimo Storico alterato	Restauro (Rs2)
19	Villa Zalla	910	3.320	Mediocre Edificio recente	Demolizione (D) con recupero SU nel comparto
20	Ex abitazione suore	640	2.560	Mediocre Storico alterato	Restauro (Rs2)
21	Annessi ex abitazione suore	450	1.350	Mediocre Superfetazione	Demolizione (D)
22	Villa Serena	580	2.320	Buono Storico conservato	Restauro (Rs1)
23	Annesso Villa Serena 1	390	1.170	Mediocre Superfetazione	Demolizione (D) con recupero SU nel comparto
24	Annesso Villa Serena 2	50	200	Mediocre Edificio recente	Demolizione (D)
25	Villa Grocco	610	2.240	Mediocre Edificio recente	Demolizione (D) con recupero SU nel comparto
26	Portineria	110	330	Pessimo Storico conservato	Restauro (Rs1)
TOTALI		14.018	56.580		

restauo (Rs1)

restauo (Rs2)

demolizione con recupero SU in situ (Ru)

demolizione con recupero SU nel comparto

demollzione (D)

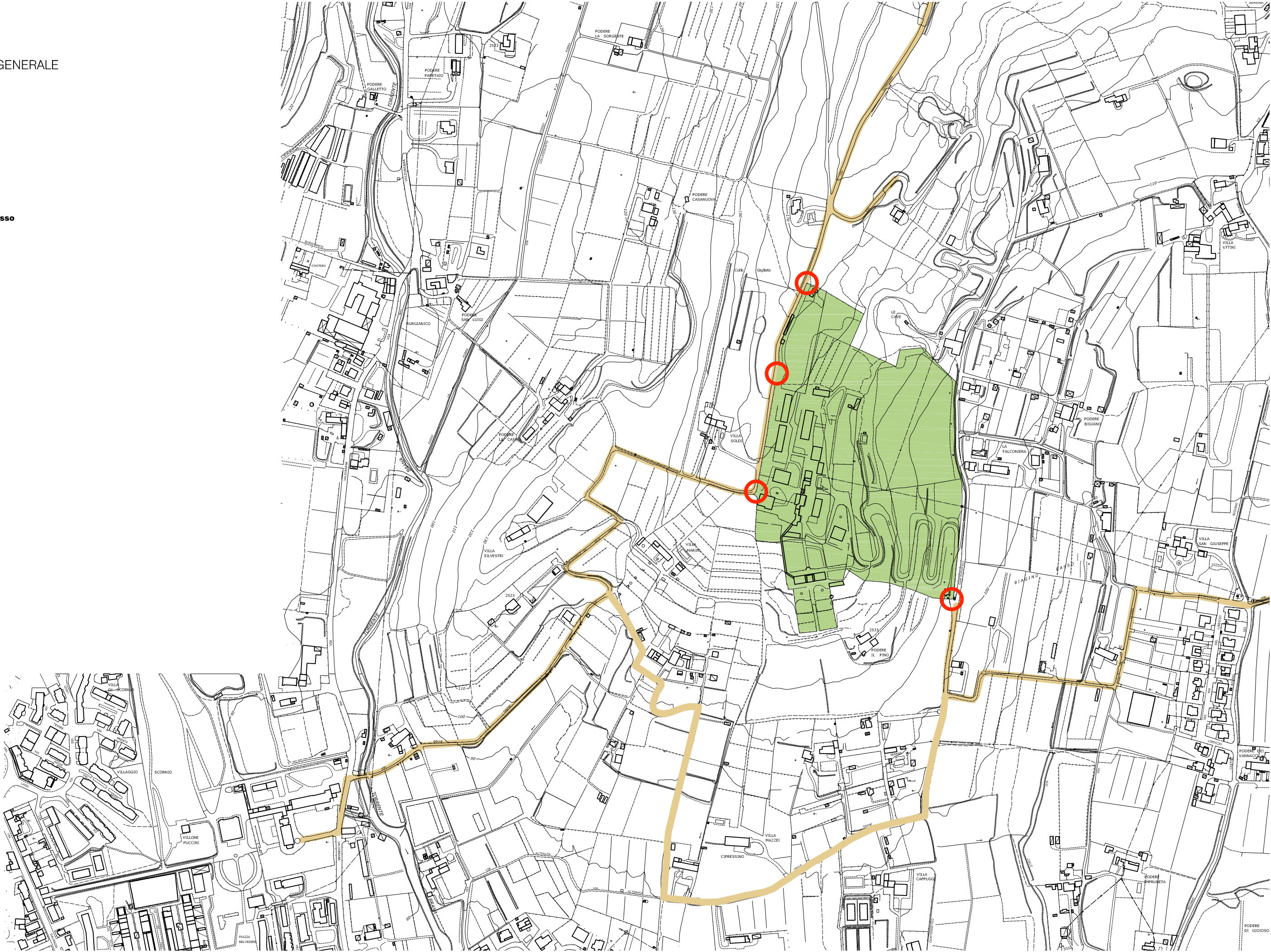
Indicazione perimetro del comparto

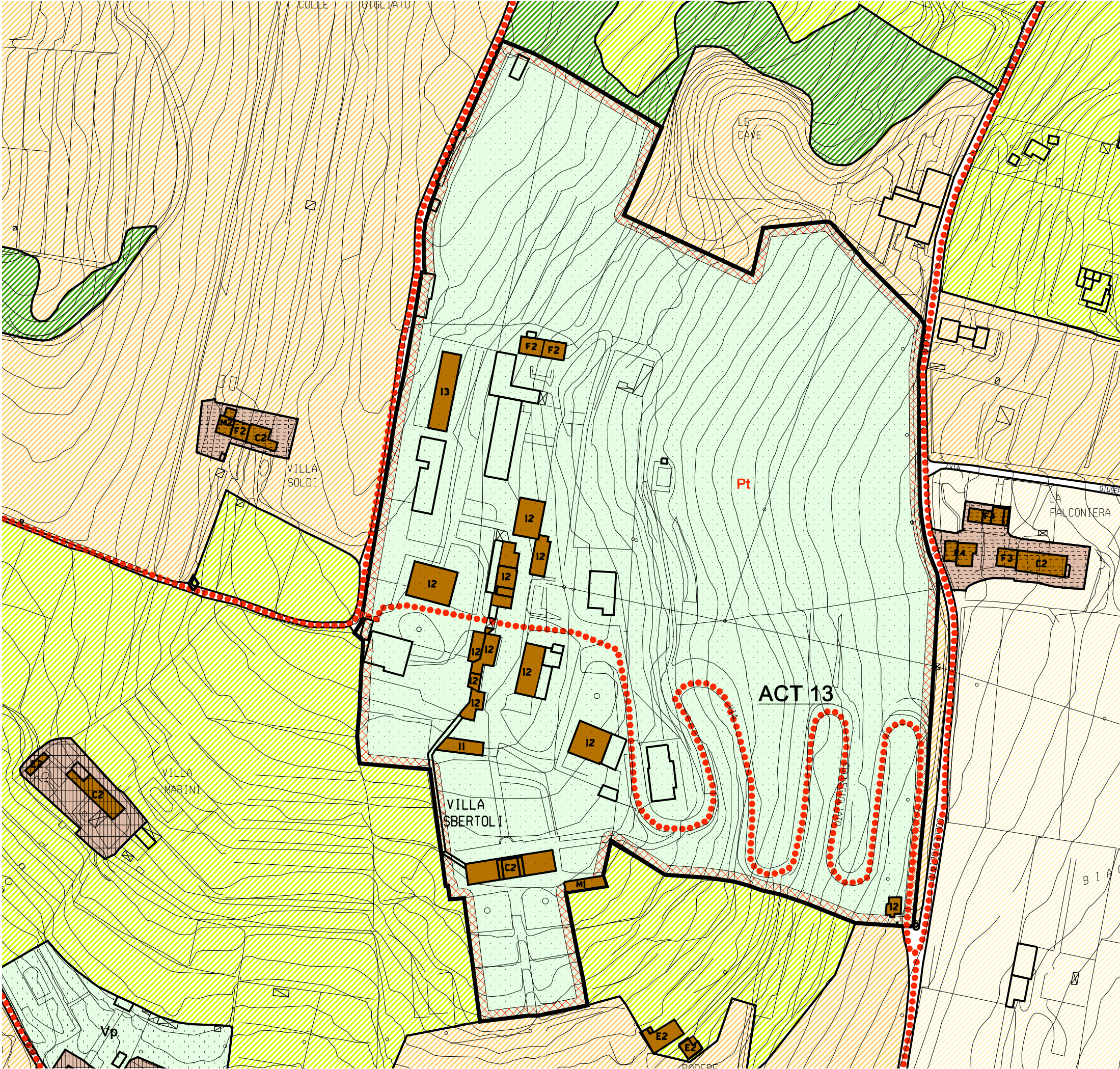
formato A3
scala 1:2000

73

percorrenze

punti di accesso





 punti di accesso

Destinazioni d'uso degli spazi aperti

 principali spazi pubblici
(piazze e percorrenze pavimentate)

 principali giardini storici da restaurare

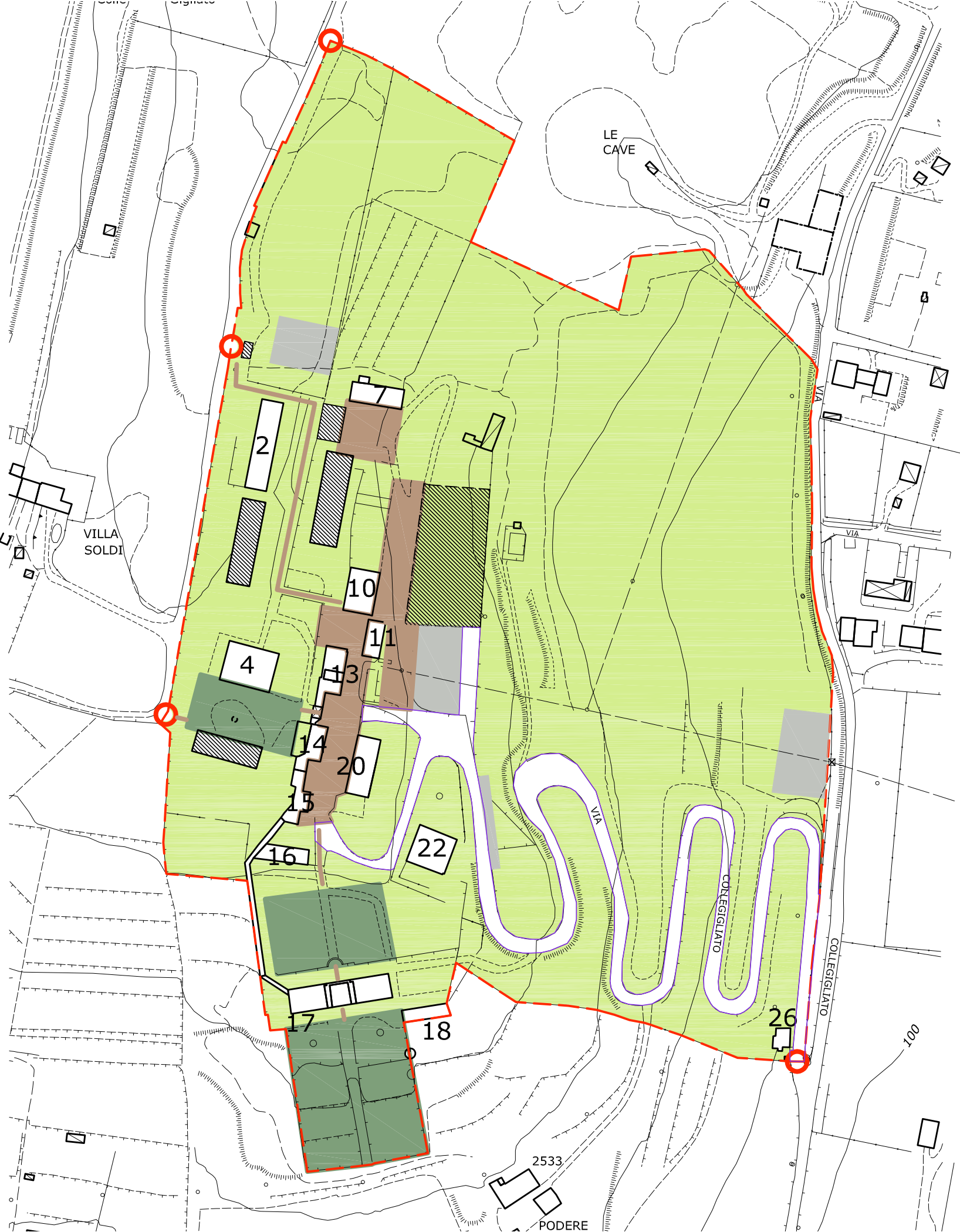
 Fabbricati di progetto / area
parcheggi + auditorium semi-Interrati
(simulazione non prescrittiva)

 aree per parcheggi pubblici
(quantità non prescrittive)

 parco

Comparto

 Indicazione perimetro del comparto



Scheda norma ACT 14 - Area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo.

Obiettivi della trasformazione

01. Obiettivi

Si confermano in primo luogo quasi interamente gli obiettivi delle trasformazioni dell’area del Ceppo previsti nella vecchia scheda RU/20, che si completano ed integrano con gli obiettivi derivanti dall’Accordo di programma per la riqualifi cazione dell’area ex ospedaliera il Ceppo di Pistoia approvato dalla Regione Toscana con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 75 dell’11 maggio 2015.

- obiettivi ex scheda RU/20

-“*Riqualificazione urbanistica del comparto territoriale compreso tra le mura medicee-viale Matteotti a NORD, via della Crocetta –Piazza San Lorenzo a EST, via del Ceppo -piazza Giovanni XIII a SUD e via delle Pappe- piazza del Carmine –via degli Armeni a OVEST finalizzata, dopo il trasferimento dell’attività del presidio ospedaliero, alla creazione di un nuovo organismo urbano, dotato di strutture e servizi idonei alla conformazione delle permanenze storiche, che sia a un tempo funzionale ad un uso articolato dell’area, che sia permeabile alla città , costituita sia dal centro storico che dalle sue più recenti espansioni esterne alle mura medicee.*

- *Rafforzamento della presenza nell’area di un nucleo forte di funzioni socio sanitarie direzionali, territoriali e di prevenzione collettiva, che siano attrattive e di forte interscambio; loro integrazione con altre funzioni di interesse pubblico.*

- *Restauro del complesso ospedaliero monumentale del Ceppo, con ripristino del percorso di collegamento con il monastero delle Grazie, e destinazione ad attività culturali, sale espositive e attrezzature pubbliche.*

- *Restauro del complesso di Santa Maria delle Grazie e annessa chiesa.*

- *Ristrutturazione Edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici con cambio di destinazione d’uso dei Padiglioni Lazzereschi e Cassa di risparmio e della Palazzina Avis su Piazza san Lorenzo.*

- *Diradamento dell’edificato esistente con la demolizione degli edifici individuati sulla tavola CS2,*

- *Riorganizzazione funzionale e attrezzatura delle aree aperte esistenti e/o recuperate per spazi pubblici.*

- *Completamento e ricucitura del tessuto residenziale di frangia esistente con 2 nuclei di nuovi fabbricati , i cui caratteri architettonici si basano su modelli insediativi tipici del contesto, in modo da produrre cortine murarie che contribuiscano ad esaltare gli spazi pubblici, secondo il tradizionale metodo di intervento dell’edilizia locale.*

- *Razionalizzazione della sosta e della mobilità carrabile e ciclopedonale in funzione delle nuove esigenze funzionali dell’area e di quelle del Centro storico, nei confronti del quale andranno recuperati ambiti di permeabilità e connessione. Tale processo dovrà avvenire tramite l’incremento e la riorganizzazione degli spazi aperti pubblici: verde , percorsi protetti , percorsi carrabili con parcheggi pubblici e pertinenziali, piazze.”*

- Obiettivi Accordo di Programma

“*a) Riqualificazione urbana dell'area del vecchio ospedale del Ceppo con trasformazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi aperti;*

b) Trasformazioni volte al superamento dell'attuale monofunzionalità ad uso sanitario in favore di una pluralità di destinazioni d’uso e di funzioni;

c) Diradamento, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello avente interesse culturale, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), da destinare a funzioni sia di tipo privato (residenze, terziario e turistico ricettivo) che di tipo pubblico quali uffici pubblici, scuole, centri espositivi, musei, centri di formazione, oltre al mantenimento di funzioni di tipo sanitario di livello territoriale;

d) Elevare la qualità urbanistica e insediativa attraverso la ricomposizione di un rigenerato organismo urbano dotato di strutture e servizi idonei alla conformazione delle permanenze storiche e che al tempo stesso sia permeabile alla città storica da una parte e alla città oltre le mura dall’altra. In particolare, la rigenerazione di una

parte rilevante della città storica dovrà essere ecosostenibile, caratterizzata da una molto rilevante porzione di verde pubblico e di verde di connettività, libera dal traffico veicolare ed edificata con qualificate soluzioni progettuali, utilizzando le migliori soluzioni tecnologiche per assicurare risparmio energetico e abbattimento di emissioni inquinanti, in ragione della posizione dell’area nel tessuto storico della città di Pistoia;

e) Recupero e valorizzazione del patrimonio insediativo mediante riqualificazione architettonica e funzionale in vista del miglioramento della qualità della vita e dell’ ambiente e l’incremento di verde;

c) Conservazione e, ove possibile, aumento degli spazi adibiti a fruizione pubblica di pregio o comunque ad uso di pubblico interesse”.

02. Modalità di attuazione e criteri di intervento

Gli interventi si attuano tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso a tutto il complesso (edifici ed aree scoperte) attualmente di proprietà dell’Azienda Sanitaria USL Toscana Centro e parte di proprietà comunale.

I criteri di intervento prefigurano la distinzione delle categorie di edifici presenti sulla base del loro valore architettonico o testimoniale:

- edifici storici con vincolo diretto;

- edifici storici;

- edifici recenti;

- superfetazioni.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento, si confronti anche il quadro sinottico di cui al successivo elaborato 02- quadro sinottico edifici _ tipi di intervento ammessi sui fabbricati :

a) restauro e risanamento conservativo;

b) restauro e risanamento conservativo con ripristino delle superfici preesistenti;

c) demolizione di tutti gli edifici e manufatti ritenuti incongrui;

d) nuova costruzione attraverso il recupero della SUL demolita di cui al precedente punto c);

e) ristrutturazione edilizia;

f) ristrutturazione edilizia con ampliamento.

03. Destinazioni d’uso

Il Piano strutturale colloca il complesso dell'area dell'ex ospedale del Ceppo nel “sub-sistema dei capisaldi delle attrezzature di interesse generale” che “comprende l’insieme di aree e di edifici con relative pertinenze, destinati ai servizi ed alle attrezzature di interesse generale, da mantenere, riqualificare o realizzare ex novo nel quadro delle politiche di settore della Regione Toscana”.

In particolare all'interno di tale sub-sistema funzionale, si individua il caposaldo del “presidio Ospedaliero del Ceppo” da valorizzare attraverso specifici piani di dettaglio, gestioni speciali, o progetti integrati. Le nuove destinazioni d’uso sono determinanti per la riattivazione di un pezzo significativo della città storica ed il mix funzionale è sicuramente un obiettivo da perseguire per attuare gli obiettivi posti dal Piano Strutturale.

Le attività che dovranno essere garantite sono:

- attività museali;

- attività sanitarie;

- attività culturali e ricreative;

- attività di ricerca e formazione;

- attività didattiche ed educative;

- attività religiose;

Sono ammesse dunque le seguenti destinazioni d’uso:

- residenziale;

- commerciale (esercizi di vicinato);

- Turistico ricettivo;

- Direzionale;

- Artigianale di servizio;

- Pubblici esercizi;

- Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio;

- Attrezzature tecniche e impianti tecnologici

La combinazione di funzioni dovrà comunque essere attentamente calibrata, dando priorità a funzioni pubbliche o di uso pubblico e privilegiando funzioni culturali e museali .

Le destinazioni indicate non esauriscono le opzioni possibili, che potranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti all’interno del Piano Particolareggiato e delle relative valutazioni di fattibilità. Il Piano Particolareggiato individuerà per ogni edificio, di nuova costruzione o esistente, le più corrette destinazioni d’uso fra quelle indicate al precedente punto 03.

04. Indici e parametri urbanistici

• Superficie territoriale: 76.560 mq;

• SUL edifici oggetto di restauro: **superficie esistente** come risultante alla data di adozione della variante n° 8 al RU e attestata da tecnico abilitato;

• SUL edifici oggetto di ristrutturazione edilizia: **superficie esistente** come risultante alla data di adozione della variante n° 8 al RU e attestata da tecnico abilitato;

• SUL edifici in **demolizione**: 16.000 mq;

• SUL edifici di **nuova costruzione**: mq 13.009;

I nuovi edifici dovranno rispettare i seguenti parametri:

- SUL massima consentita come indicata nel successivo elaborato 02- quadro sinottico edifici _ tipi di intervento ammessi sui fabbricati;

- H max non superiore a quella massima esistente nell’area del Ceppo;

05. Specifiche e prescrizioni

▪ Tutti gli interventi si devono rigorosamente attenere alla fattibilità geologica, idrogeologica, idraulica e sismica contenuta sia nella relazione geologica, idrogeologica e sismica di supporto alla variante n°8 al RU, sia a quella di supporto al Piano Particolareggiato;

Inoltre il Piano Particolareggiato deve contenere:

▪ Il recupero dell’antica maglia insediativa;

▪ Il recupero degli spazi a verde secondo l’orditura storica del sistema del verde;

▪ La copertura con giardino pensile del parcheggio esistente;

▪ L’individuazione dei con visivi che ancora permettono da Viale Matteotti le visuali verso lo skyline della città storica al fine di preservare la riconoscibilità e l’integrità visuale dei profili urbani storici di Pistoia, caratterizzati dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici, civili e religiosi, di rappresentanza della collettività;

▪ gli interventi edilizi, di arredo urbano, di segnaletica e di messa a dimora di nuove specie arboree non dovranno in alcun modo interferire con le visuali panoramiche che si aprono dalla zona di vincolo verso la città storica di Pistoia, connotate da un elevato valore estetico-percettivo lungo il sistema viario del viale Malta (oggi Matteotti);

▪ Il riconoscimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici al fine di definire strategie, misure e regole/discipline;

▪ le trasformazioni del patrimonio edilizio e degli spazi aperti devono conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi, con la eliminazione delle condizioni di degrado;

▪ La ricostruzione di volumi deve perseguire gli obiettivi di qualità previsti dal Piano della Città Storica redatto dal Prof. Cervellati. In particolare i nuovi edifici dovranno riferirsi ai modelli illustrati nella tavola 3 di Piano, quest’ultimi non costituiscono un paradigma di riferimento o un obbligo normativo, ma solo riferimento metodologico;

▪ Il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti;

▪ L’uso di illuminazione pubblica a led che sarà adeguatamente studiata nella scala di dettaglio del progetto esecutivo;

Scheda norma ACT 14 - Area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo.

- L’uso di energie rinnovabili e laddove possibile fare ricorso anche alla geotermia;
- L’altissima prestazione energetica degli edifici, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all’interno delle aree di pertinenza dei singoli edifici. Gli edifici esistenti devono ottenere prestazioni energetiche pari alla classe energetica globale B, mentre i nuovi edifici devono corrispondere alla classe A4 e essere a “energia quasi zero”;
- L’uso di adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;
- Il decoro di tutti gli spazi esterni che saranno comunque adeguatamente studiati nella scala di dettaglio nel progetto esecutivo;

Le **specifiche e le prescrizioni** sopra riportate valgono anche direttamente sui singoli progetti esecutivi pubblici o privati.

In fase di elaborazione del piano attuativo (PP) potranno essere introdotte limitate correzioni (di tipo planimetrico) derivanti dai necessari approfondimenti.

Gli spazi aperti dovranno essere preferibilmente destinati ad uso pubblico come indicato negli elaborati grafici allegati. Nell’ambito del PP e dei relativi approfondimenti sulle destinazioni d’uso degli edifici, sarà tuttavia possibile indicare limitati spazi di pertinenza funzionali ai singoli edifici (sottratti quindi all’uso pubblico), con la prescrizione di evitare eventuali interruzioni dei percorsi principali (interni e di connessione con la rete esterna all’area), garantendo l’accessibilità ai giardini e la continuità dello spazio pubblico dell’intera area, da progettare in modo unitario.

Gli spazi aperti, individuati nell’elaborato 03 – destinazioni del suolo, possono essere modificati dal Piano Particolareggiato, ma dovranno comunque tenere conto della maglia insediativa storica. La viabilità potrà essere modificata ad eccezione della via del soccorso che dovrà essere interamente ripristinata nei tratti ancora riconoscibili.

06. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell’intervento è contenuta nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica allegata alla variante n° 8 al RU - “RECUPERO DELL’AREA DELL’EX PRESIDIO OSPEDALIERO DEL CEPPPO” ;

07. Allegati

Costituiscono parte integrante della scheda norma i seguenti allegati:

- elaborato 02 - quadro sinottico edifici_tipi di intervento ammessi sui fabbricati;
- elaborato 03 - destinazioni del suolo.

n.	Edifici		SUL di Progetto		Tipo di intervento ammesso
			esistente (mq)	nuova (mq)	
1	Mensa		esistente		Ristrutturazione Edilizia
2	Sert		esistente		Ristrutturazione Edilizia
3	Igiene Mentale		esistente		Ristrutturazione Edilizia
4	Guardaroba		esistente		Ristrutturazione Edilizia
5	Emodialisi		esistente		Restauro e risanamento conservativo
6	Centro Sanitario	a	esistente	3.532	Ristrutturazione edilizia con Ampliamento
		b	esistente		Ristrutturazione Edilizia
7	Antico Ospedale del Ceppo		esistente		Restauro e risanamento conservativo
8	Padiglione Cassa di Risparmio		esistente		Ristrutturazione Edilizia
9	Palazzina Avls		esistente		Ristrutturazione Edilizia
10	Convento di Santa Maria delle Grazie	a	esistente		Restauro e risanamento conservativo
		b		150	Restauro e risanamento conservativo con ripristino
		c	esistente (700)		Ristrutturazione Edilizia
11	Padiglione Lazzereschi		esistente		Ristrutturazione Edilizia
12	Nuovo edificio Via del Frantoio			1.653	Nuova Costruzione
13	Nuovo Edificio Via del Piloto			4.166	Nuova Costruzione
14	Nuovo Edificio Via del Funaro			3.428	Nuova Costruzione
15	Edificio esistente Via del Piloto		esistente		Ristrutturazione Edilizia
16	Chiesetta di San Girolamo		esistente		Restauro e risanamento conservativo
17	Nuovo edificio Via del Ceppo			80	Restauro e risanamento conservativo con ripristino
18	Vecchia Rimessa		esistente		Ristrutturazione Edilizia
	Totale sul di progetto			13.009	
n.	Edifici		SUL in demolizione (mq)		Tipo di intervento ammesso
19	Fabbricato Piloto – Cucine			4.000	Demolizione
20	Blocco Ospedaliero			8.138	Demolizione
21	Laboratorio analisi			1.179	Demolizione
22	Radioterapia			1.447	Demolizione
23	Porzione anatomia patologica		dato non rilevato		Demolizione
24	corridoi pensili *			1.236	Demolizione
	Totale sul in demolizione			16.000	
	* dato rilevato da carta tecnica				

Tipologie di intervento

- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento
- Restauro e risanamento conservativo
- Restauro e risanamento conservativo con ripristino
- Nuova costruzione
- Demolizione

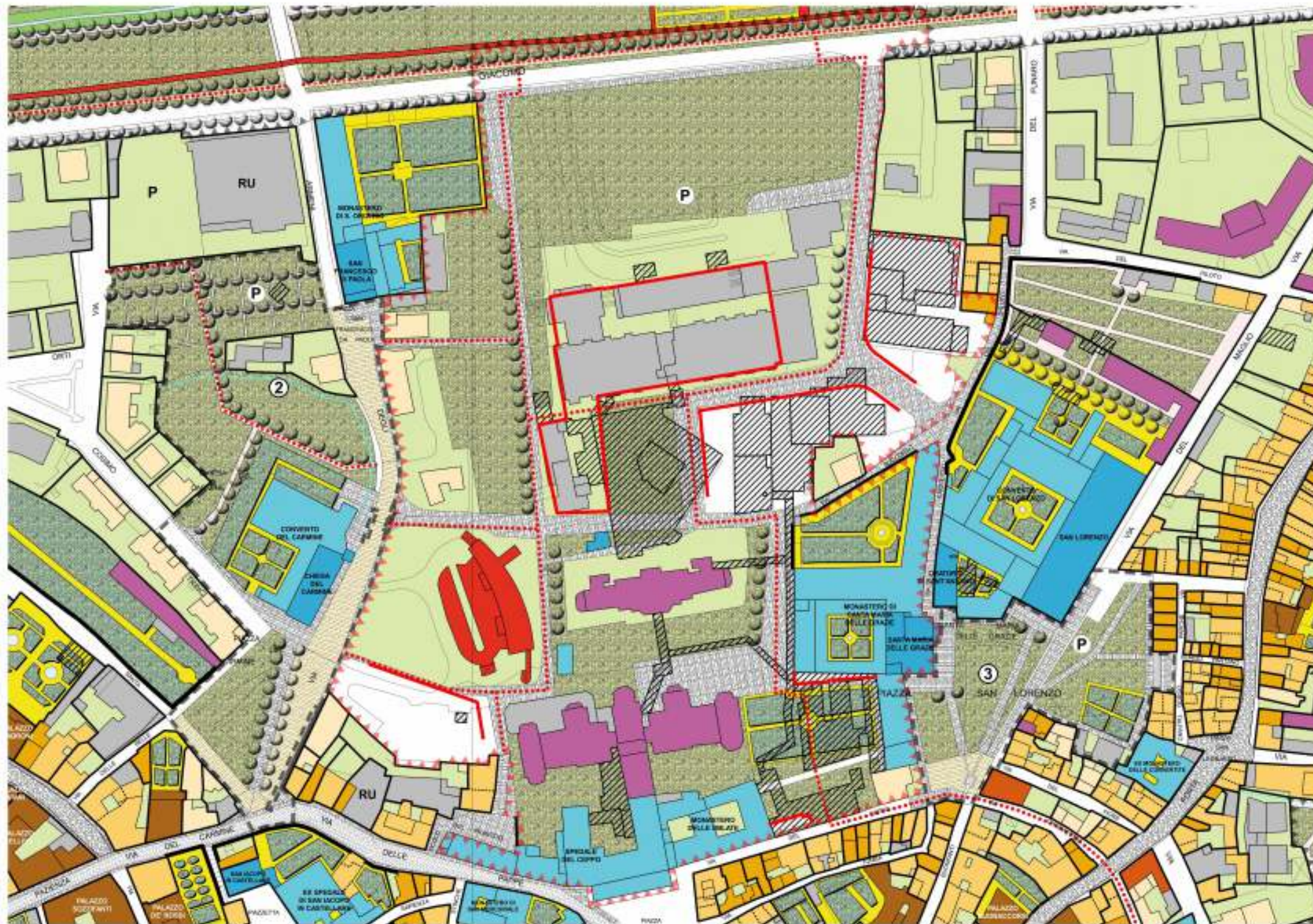
Legenda

- perimetro del piano particolareggiato



Scala 1:2000

Scheda norma ACT 14 - Area dell'ex presidio ospedaliero del Ceppo.
Elaborato 03 – Destinazioni del Suolo



Scala 1:2000

ACT 15 - Area Via Ciampi - Via Gonfiantini

Scheda Norma

01. Obiettivi della trasformazione

Le trasformazioni disciplinate dalla presente scheda norma hanno i seguenti obiettivi:

- Eliminazione del degrado dell'area posta in via Ciampi, mediante la demolizione e ricostruzione dell'ex concessionaria dismessa con riqualificazione del tessuto insediativo;
- nuova dotazione di parcheggi pubblici in Via dei Gonfiantini a servizio della UTOE 6;
- riduzione complessiva dell'edificato di mq. 590 di sul.

02. Modalità di attuazione

Si tratta di una sola unità immobiliare suddivisa in due aree di intervento attuabili tramite un unico piano attuativo di iniziativa privata.

03. Specifiche e prescrizioni per le due aree.

- Via Ciampi

E' fatto obbligo provvedere alla demolizione del fabbricato della ex concessionaria auto ed eventuale bonifica dei suoli.
Lungo la stessa via dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico mantenendo, laddove possibile, gli alberi esistenti o mettendone a dimora di nuovi, curando particolarmente il fronte stradale.

- Via Gonfiantini

Realizzazione di parcheggio pubblico.
Nell'area a destinazione AER a confine con il tessuto storico, si dovrà prevedere uno spazio pari ad almeno ml. 5,00 da sistemare a verde con alberature e/o arbusti adeguati alla necessità di creare un filtro vegetale rispetto all'edificato preesistente.

La realizzazione delle opere a standard scomputabili ai sensi di legge e delle opere a extrastandard è a totale carico dei proprietari delle aree oggetto della presente scheda.

04. Fattibilità geologica e idraulica

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica.

05. Dimensionamento ed indici urbanistici

UTOE: 6 (città)
Sub-ambito: 6a / area Ovest (via Ciampi)
6f / area S-O (Via Gonfiantini)
Superficie territoriale complessiva: 4773 mq

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SUL max
	%	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]

aree per edilizia residenziale privata AER (via ciampi)	40	4p_13,50m	0,7	1907	1335
aree per edilizia residenziale privata AER (via gonfiantini)	40	2p_7,50m	0,25	1060	265
totale				2.967	1.600

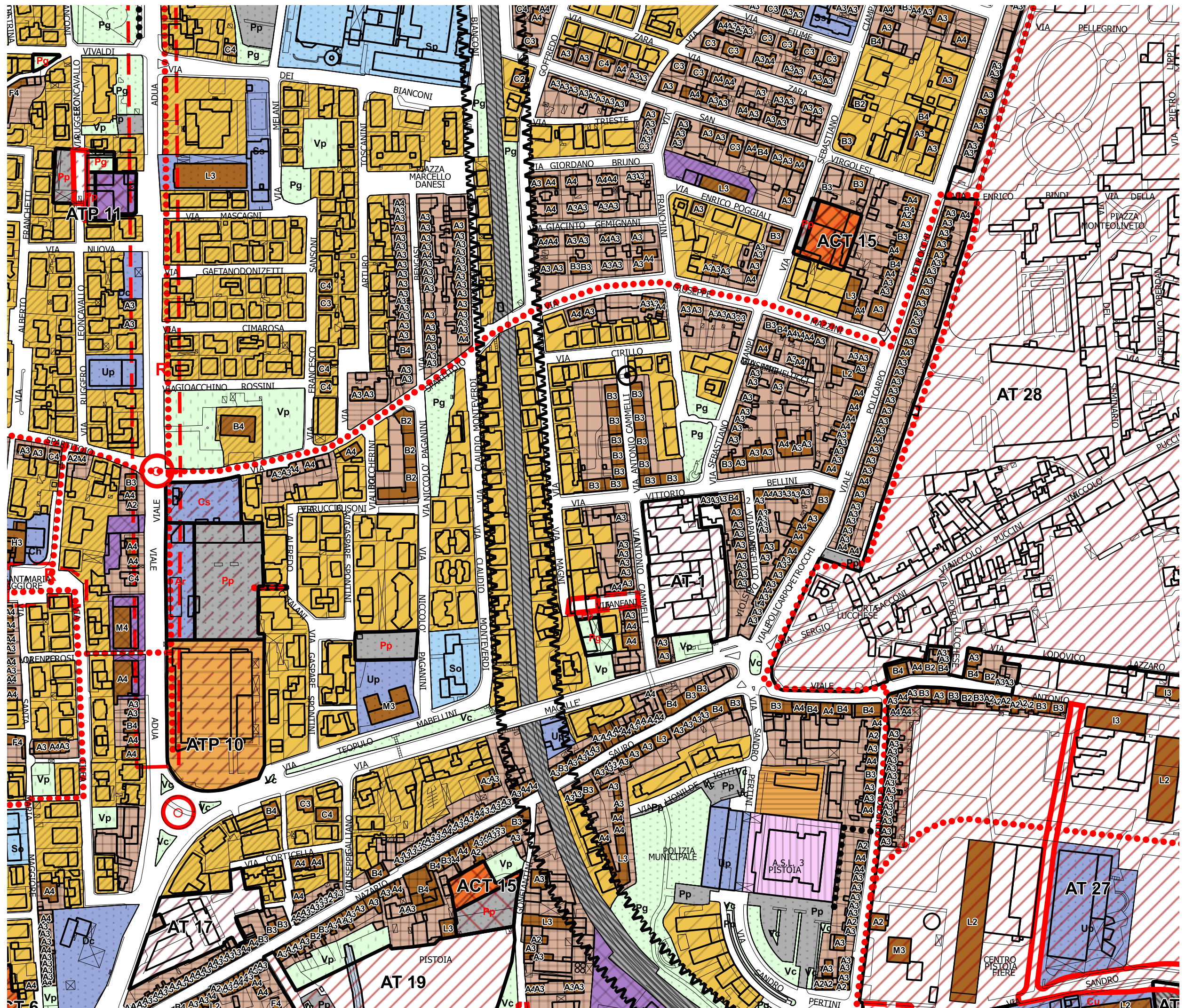
Aree a extrastandard - parcheggi pubblici Pp (via ciampi)				234
Aree a standard (24 mq. ab – min. 1536 mq) - parcheggi pubblici Pp (via gonfiantini)				1.572
totale				1.806

Sup. Terr	4773
-----------	------

Foto aerea con indicazione delle aree di intervento



elaborato g2
DESTINAZIONI DEL SUOLO



formato A3
scala 1:3000

elaborato g3
REGIME DEL SUOLO

Ripartizione del suolo

- parte riservata al privato
- standard (ex D.M. 1444/68)
- extra standard

Assetto Urbanistico

- fabbricati di progetto

Comparto

- comparto



Ru Pistoia
ACT 15
Area Via Ciampi - Via Gonfiantini

elaborato g4
PLANIVOLUMETRIA



ATP 01 Badia a Pacciana (AES)

Obiettivi

Realizzazione di un piccolo edificio per residenze sociali e sistemazione urbanistica dell'area adiacente alla Badia, mediante la demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di giardini e parcheggi.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,35	2p / 7 m	0,6	876	526
<i>totale</i>				876	526

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 5c/ via Pratese

destinazioni	abitanti	Minimi	Standard
	[ab]	[mq/ab]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	21	24	505
<i>totale</i>			505

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	183
Pg parchi e giardini pubblici	463
oo. urb. primaria (strade)	592
<i>totale</i>	1.238

<i>totale St</i>	2.114
------------------	--------------

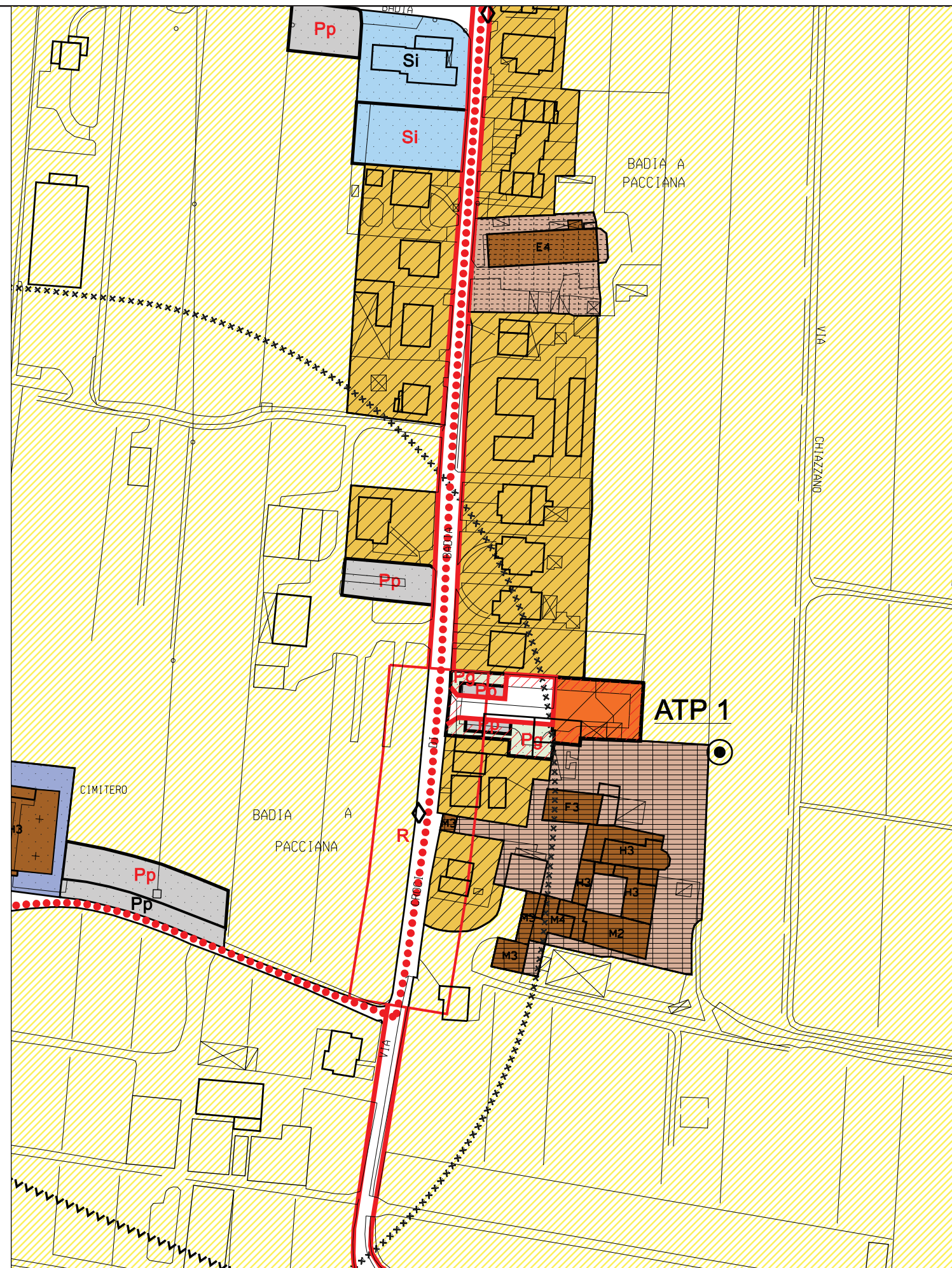
Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di demolire i volumi e le tettoie esistenti sulle aree a destinazione pubblica. Qualora necessario la disposizione delle aree a verde, parcheggio e strada può essere modificata, fatto salvo il rispetto degli standard minimi obbligatori e della posizione dell'area per edilizia sociale (AES).

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 02 Chiazzano (AES)

Obiettivi
Realizzazione di un insediamento di residenze sociali.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,5	3p / 11 m	0,7	1.972	1.380
totale				1.972	1.380

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 5c (via Pratese)

destinazioni	abitanti	Minimi	Standard
	[ab]	[mq/ab]	[mq]
AER aree per edilizia residenziale privata	55	24	1.325
<i>totale</i>			1.325

Opere pubbliche a carico del realizzatore

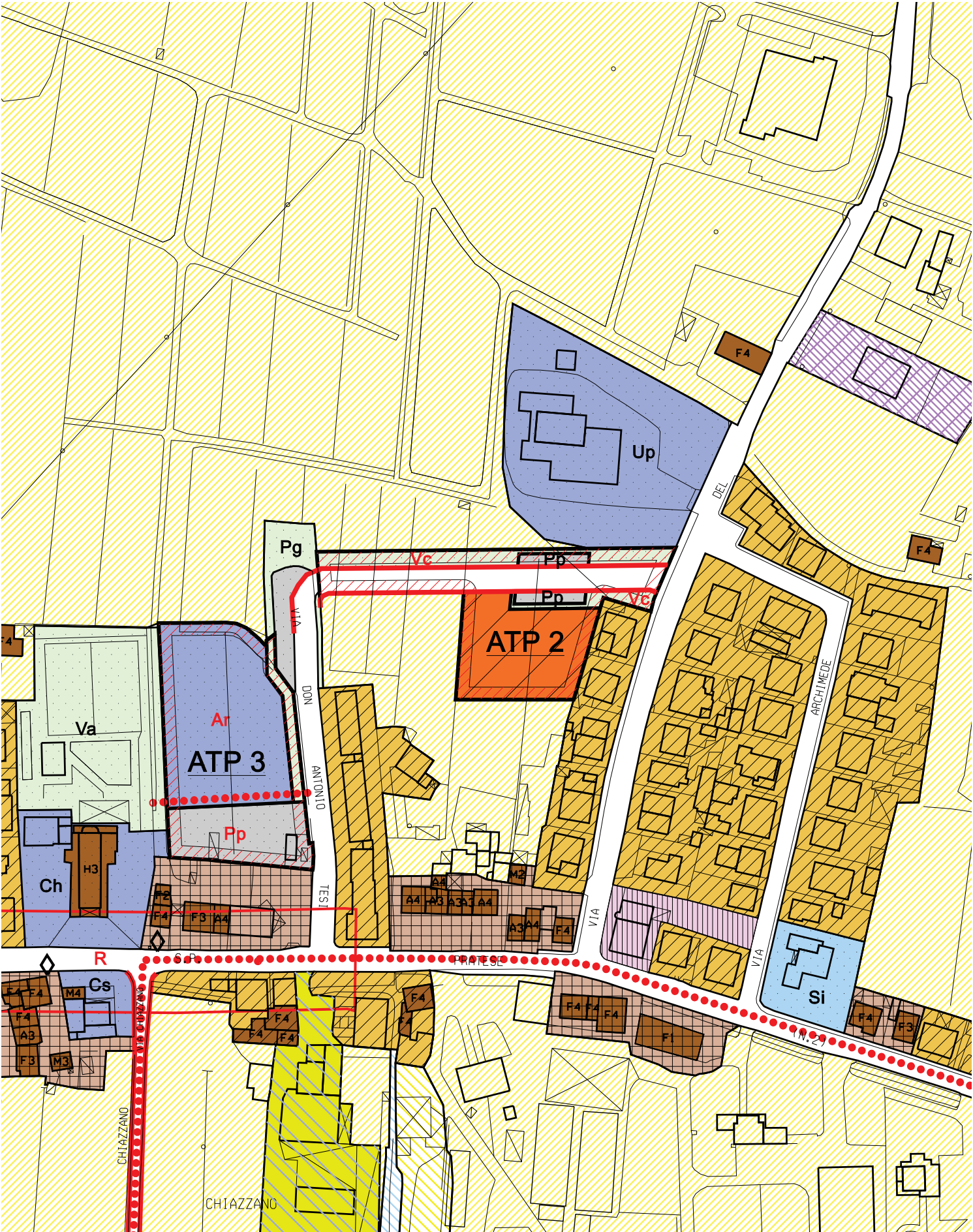
destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	1.040
Vc verde di connettività urbana e territoriale	285
oo. urb. primaria (strade)	1.376
	<i>totale</i> 2.701
	<i>totale St</i> 4.673

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
Qualora necessario la disposizione delle aree a verde, parcheggio e strada può essere modificata, fatto salvo il rispetto degli standard minimi obbligatori e della posizione dell’area per edilizia sociale (AES).

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

L'intervento è stato rilasciato con permesso di costruire n.ro 98 del 26.05.2010 e risulta attualmente in corso di realizzazione.



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 03 Chiazzano (Ar)

Obiettivi
Realizzazione di un insediamento per attrezzature di servizio alla residenza.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Ar attrezzature di servizio per la residenza	0,5	2p / 7m	0,45	3.360	1.512
totale				3.360	1.512

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 5c (via Pratese)

destinazioni	SU	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq SU]	[mq]
Ar attrezzature di servizio per la residenza	1.512	1	1.512
totale			1.512

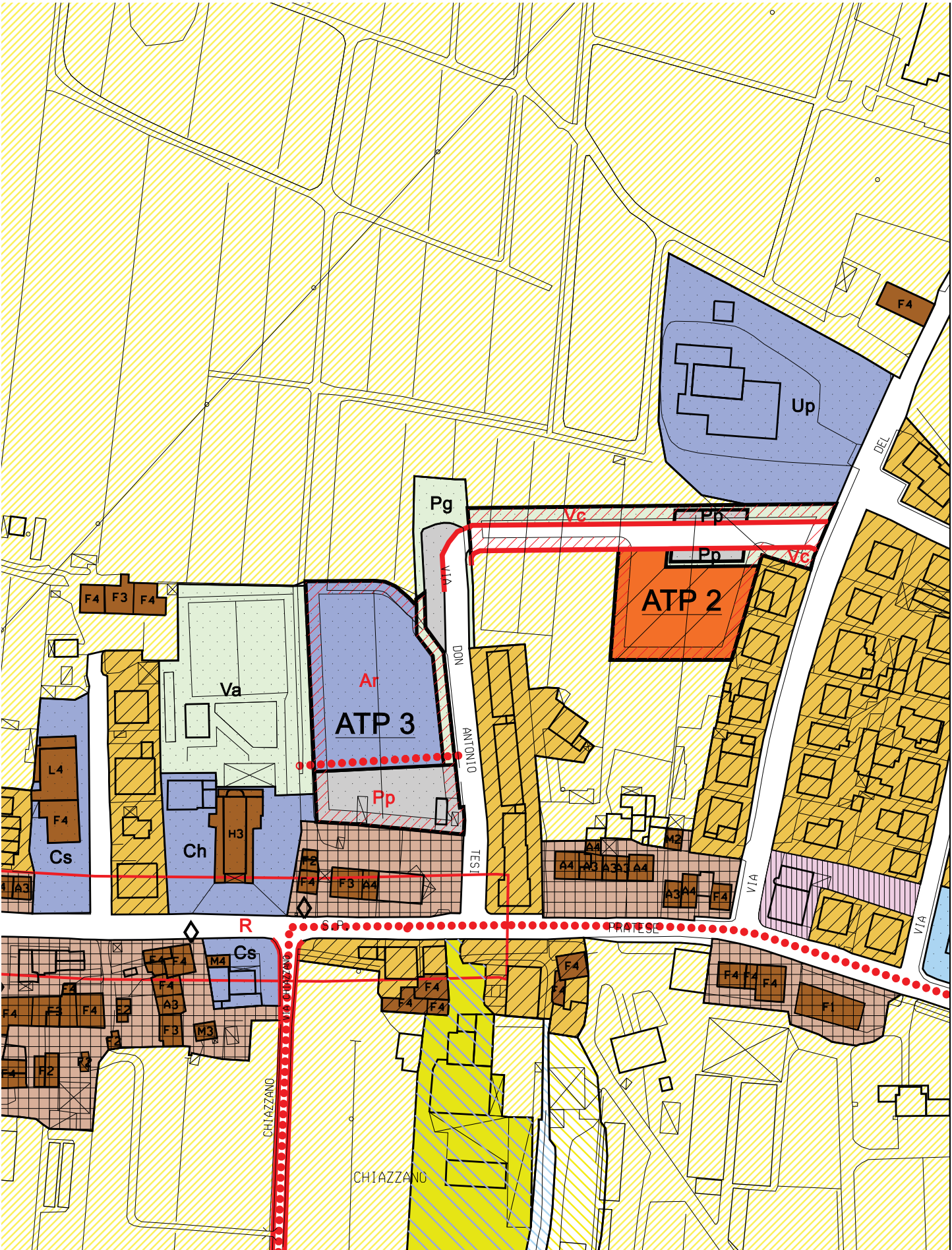
Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	1.255
Vc verde di connettività urbana e territoriale	257
<i>totale</i>	1.512
<i>totale St</i>	4.872

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
E' fatto obbligo di realizzare il percorso pedonale di connessione fra l'area della chiesa ed il PEEP, come indicato nella tavola destinazioni d'uso del suolo (1:2000). Tale percorso dovrà far parte di uno spazio di uso pubblico più ampio, sistemato a giardino, da realizzarsi in adiacenza al fabbricato di progetto, all'interno dell'area a destinazione ar.
Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con il principio della trasparenza idraulica, facendo presente che le attuazioni della scheda norma riconfermano previsioni del P.R.G. previgente.
L'intervento potrà essere realizzato anche per stralci funzionali, purchè venga garantita la realizzazione prioritaria del parcheggio pubblico.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 04 Via Berni area Conad

Obiettivi
Ristrutturazione edilizia dell'attuale edificio Conad, formazione di un parco pubblico e di parcheggi pubblici.
Realizzazione di una strada e ristrutturazione del fronte stradale lungo via Berni.
Formazione di un tratto di percorso pedonale pubblico, che costituisce parte di uno dei sentieri dello schema direttore della Cintura Verde.

Parametri urbanistici					
destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
direzionale	esistente	2p / 8m	-	10.957	2.518
totale				10.957	2.518

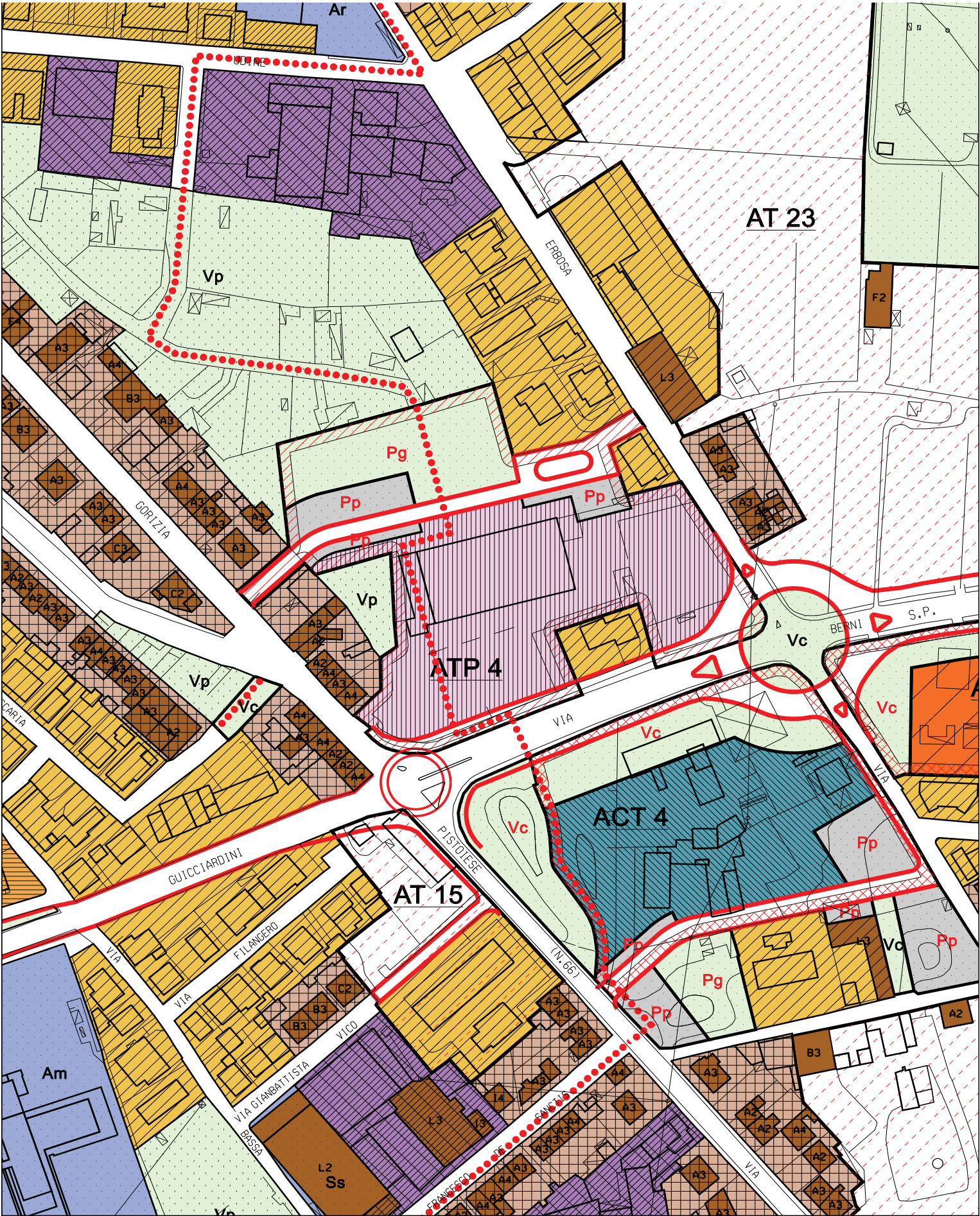
Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6e/area S-E				
destinazioni	SU/ab max	Minimi	Standard	
	[mq] [ab]	[mq/mq] [mq/ab]	[mq]	
direzionale	2.518	2,00	5.036	
totale				5.036

Opere pubbliche a carico del realizzatore	
destinazioni	sup
	[mq]
pg parchi e giardini pubblici	3.430
pp parcheggi pubblici	1.606
opere di urbanizzazione primaria (strade)	3.067
totale	
8.103	
totale St	
19.060	

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
L'area a parco pubblico dovrà comprendere un percorso pedonale congiungente la strada a nord del comparto proveniente da via Udine con l'edificio da ristrutturare.
All'interno dell'area a destinazione direzionale è prescritta la realizzazione di una fascia di 10m di profondità prospiciente via Berni da mantenere permeabile e piantumata con essenze di alto fusto allo scopo di assicurare la funzione di filtro fra l'infrastruttura e gli insediamenti esistenti e di progetto. L'assetto di progetto di tale area dovrà seguire le indicazioni progettuali fornite dall'amministrazione, allo scopo di coordinare tutti gli interventi di risistemazione del fronte stradale previsti dal RU.
Il progetto delle aree di pertinenza private dovrà consentire l'accesso carrabile all'edificio residenziale esistente a sud del comparto lungo via Berni.
La ristrutturazione dell'edificio attualmente ospitante il supermercato Conad ed altre attività, dovrà avvenire attraverso le realizzazione di un edificio a due piani a destinazione direzionale. Il fabbricato di progetto dovrà essere contenuto entro il sedime del fabbricato attuale da ristrutturare.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 05 Ex scuole elementari Boario (AES)

Obiettivi
Realizzazione di un insediamento per residenze sociali.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES are per edilizia sociale	0,35	11 m	0,55	1.942	1.068
totale				1.942	1.068

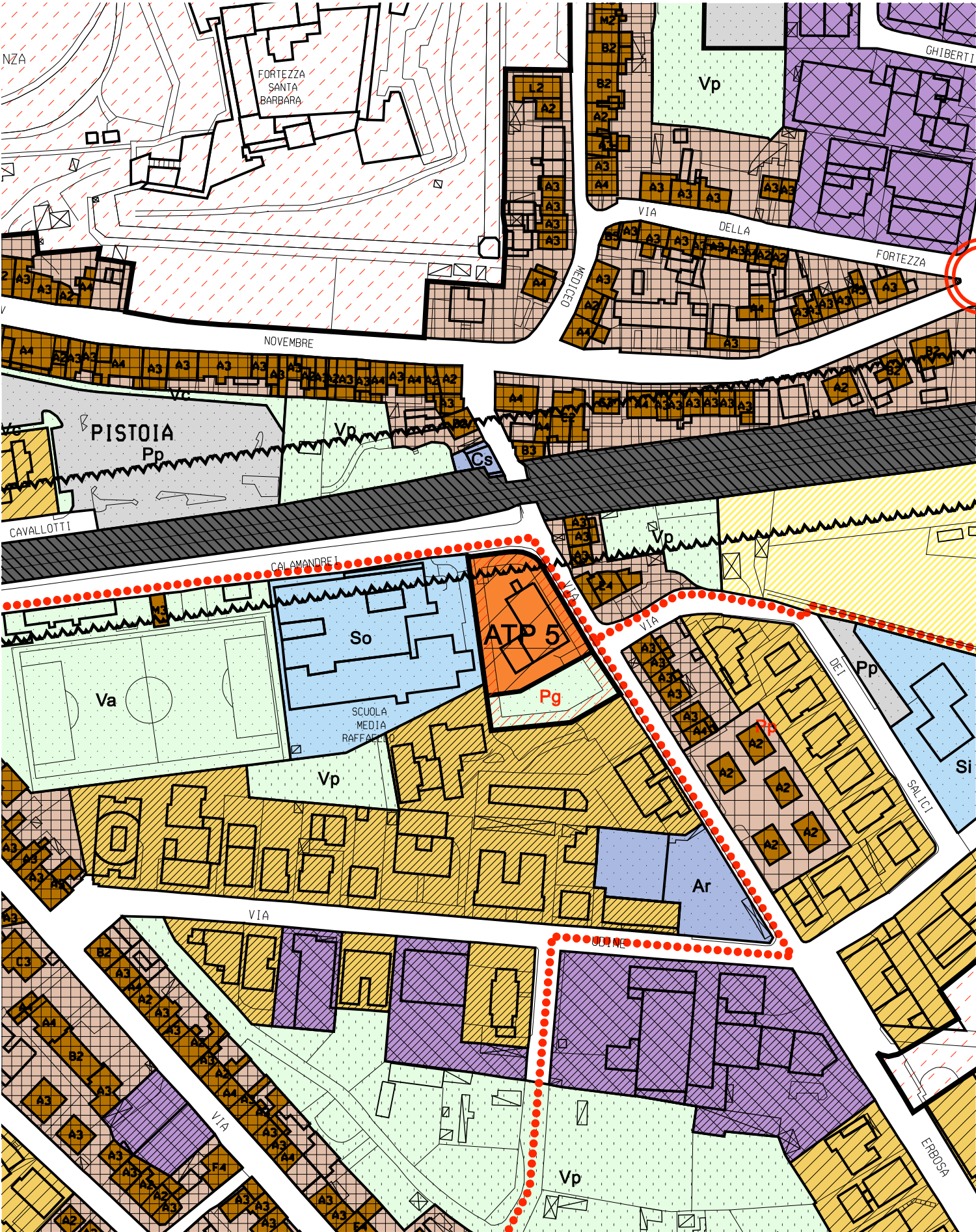
Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pg parchi e giardini pubblici	929
<i>totale</i>	929
<i>totale St</i>	2.871

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
Non possono essere rimosse le alberature esistenti.
E' fatto obbligo di realizzare un accesso pedonale da via Erbosa all'area da destinare a giardino pubblico. E' fatto obbligo di realizzare in margine a via Calamandrei uno spazio per la sosta temporanea degli autoveicoli, a servizio della scuola media esistente.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 06 S.Agostino2 Cantieri comunali

Obiettivi
 Realizzare un corridoio verde e ciclo-pedonale che aumenti la fruibilità di S.Agostino; in particolare collegare le aree a ridosso della ferrovia con il viale Fermi.
 Riconfigurare le aree pubbliche e la maglia viaria.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,5	3 _ 11	0,55	8.523	4.688
<i>totale</i>				8.523	4.688

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	S
	[mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (percorsi pedonali) Vc	2.241
Strada pubblica (classe E n.codice strada)	1.557
<i>totale</i>	3.798

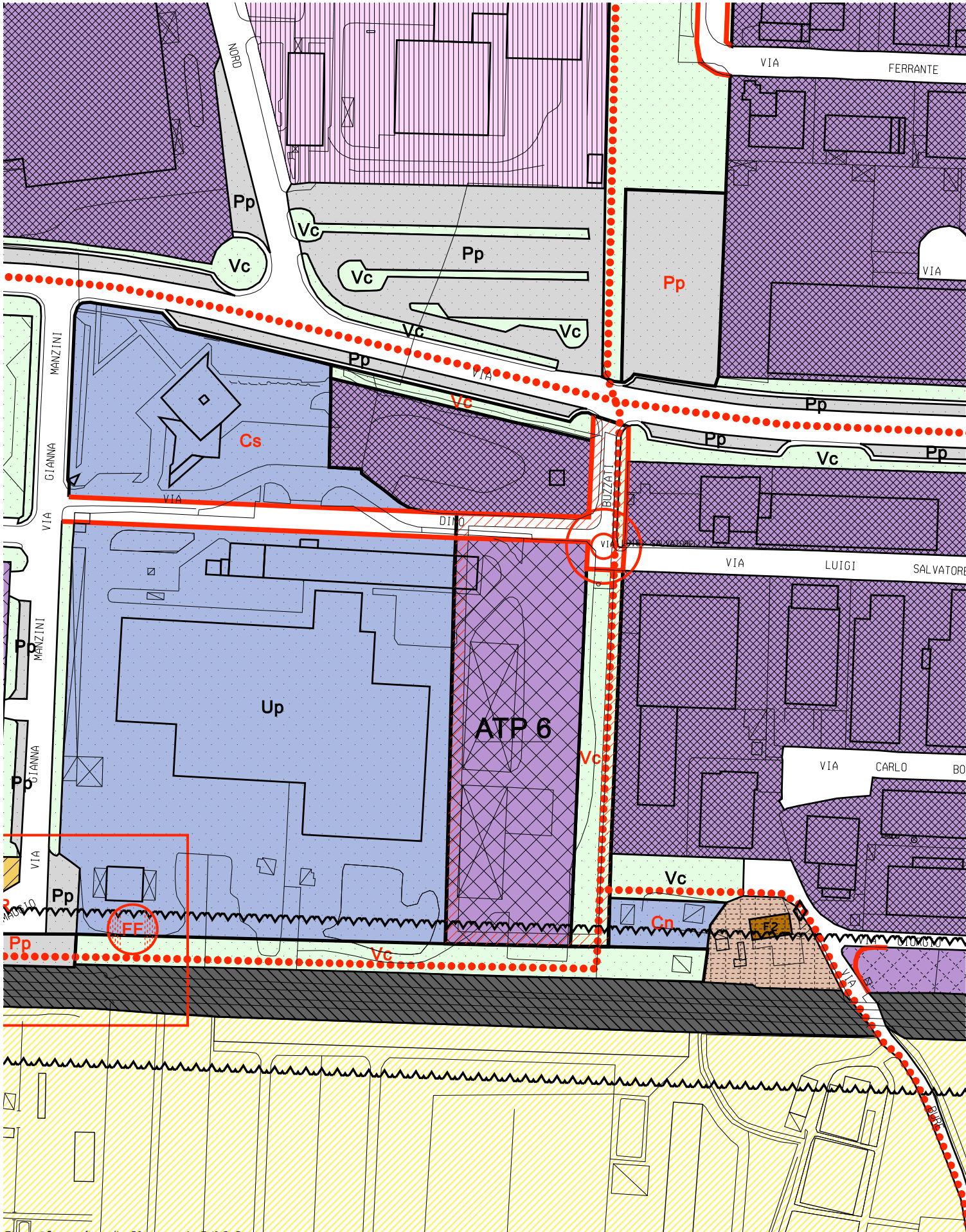
Totale St

12.321

Modalità di attuazione
 Piano attuativo (PdI).

Specifiche e prescrizioni
 Il percorso pubblico pedonale, affiancato ad uno ciclabile con lo stesso sviluppo, dovrà essere pavimentato ed opportunamente separato e schermato dalle recinzioni sui confini per mezzo di fasce verdi piantumate con siepi ed alberature.
 Saranno posti a carico del realizzatore gli adeguamenti stradali dei tratti di via Dino Buzzati e via Luigi Salvatorelli nelle zone individuate negli elaborati grafici. Le strade saranno progettate secondo i criteri stabiliti per quelle di classe “E” del Nuovo codice della strada, con idonei marciapiedi su ambo i lati della carreggiata.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 07 S.Agostino3 Via Fermi sud

Obiettivi
Completare le sistemazioni per attività produttive a sud di viale Fermi integrandone la dotazione di parcheggi pubblici.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
tessuti per attività industriali e artigianali TP1	0,5	3 _ 11	0,55	9.584	5.271
totale				9.584	5.271

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	S
	[mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (compresi percorsi pedonali) Vc	390
Parcheggi pubblici Pp	1.439
Strada pubblica (classe E n.codice strada)	300
<i>totale</i>	2.129

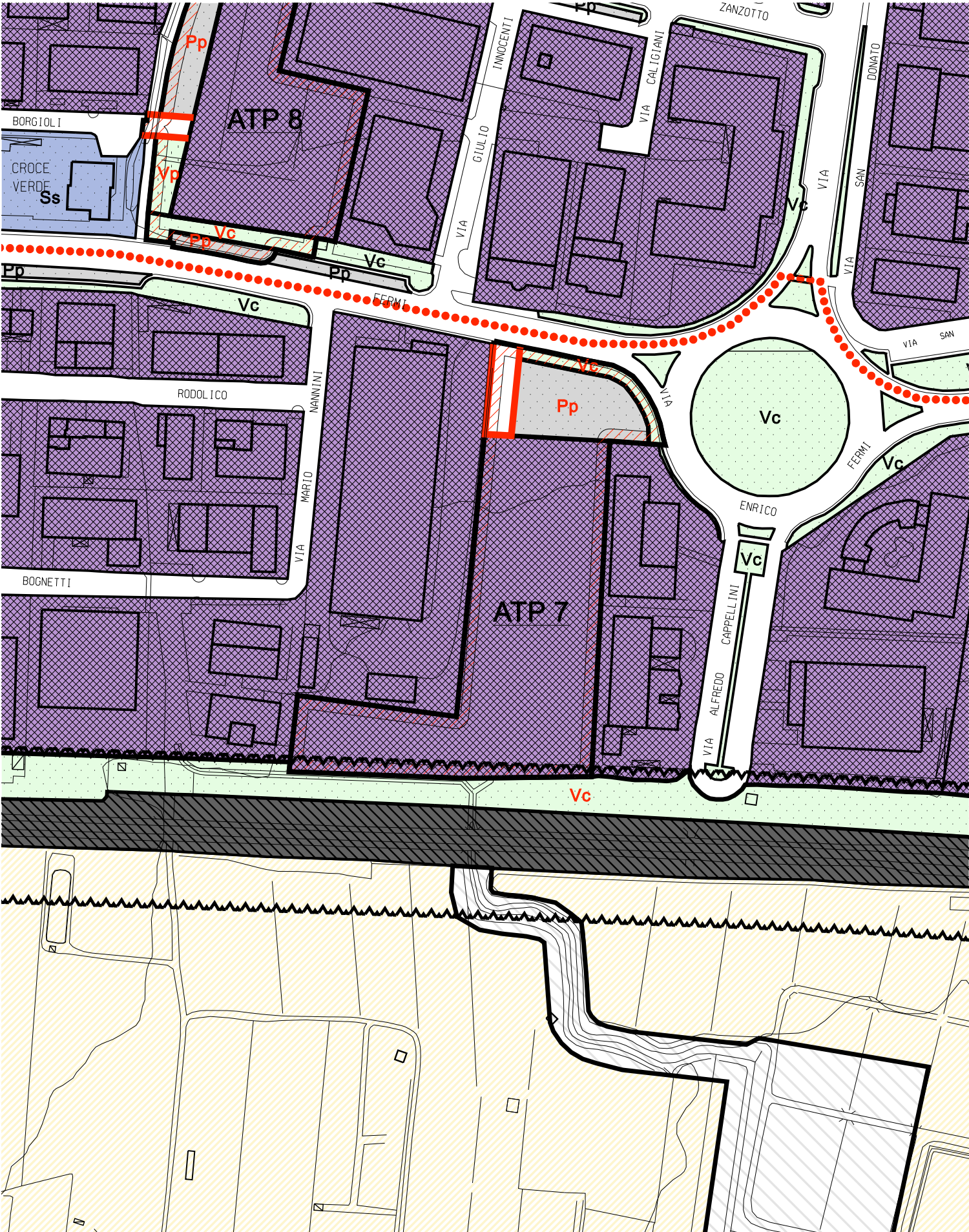
Totale St

11.713

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
Contestualmente alle altre opere pubbliche a carico del realizzatore verrà completata la nuova viabilità (classe “E” Ncs) dalla quale si accederà alle aree produttive in progetto ed al parcheggio.
La fascia indicata con la sigla Vc sarà larga 5 m e costituita da un marciapiede lungo il viale Fermi, fiancheggiato sul lato del parcheggio pubblico da verde piantumato.
Rimangono ferme le quantità e le localizzazioni della opere pubbliche a carico del realizzatore, anche nel caso di varianti alla presente scheda. Tali varianti potranno essere effettuate comunque previa approvazione di piano attuativo di iniziativa privata, cui far seguire stipula della convenzione per la cessione delle aree con opere pubbliche realizzate.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 08 S.Agostino3 Via Fermi nord

Obiettivi
 Completare le sistemazioni per attività produttive a nord di viale Fermi. Insediare nuove attività produttive o ampliare quelle esistenti con interventi che riqualifichino al contempo il tessuto produttivo,mediante l'inserimento di quantità adeguate di parcheggi pubblici e di un'adeguata dotazione di alberature, aree verdi e suolo permeabile.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti per attività industriali e artigianali TP1	0,5	3 _ 11	--	6.993	4.039
totale				6.993	4.039

Opere pubbliche a carico del realizzatore

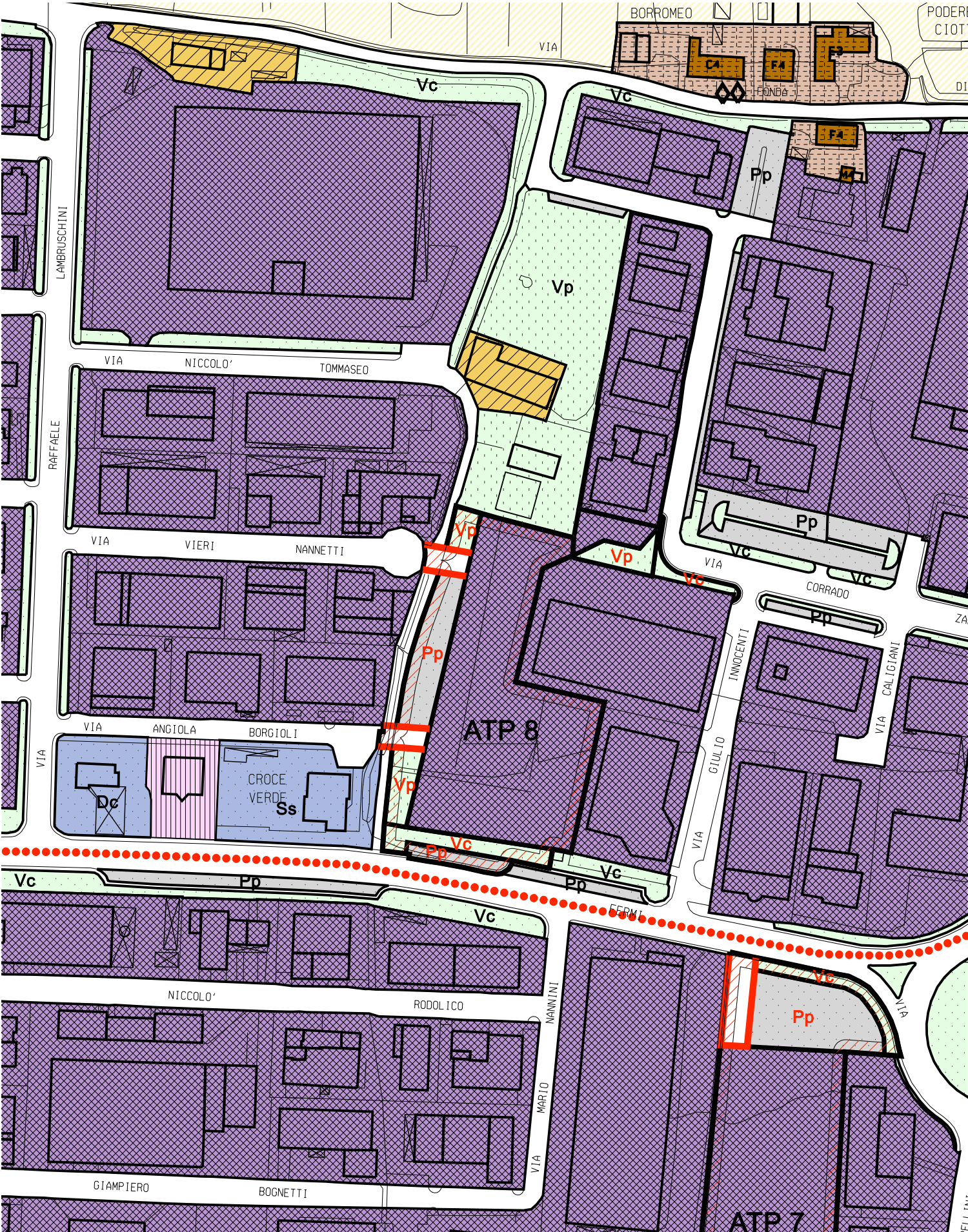
destinazioni	S
	[mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (compresi percorsi pedonali) Vc	514
Parcheggi pubblici Pp	1.149
Strada pubblica (classe E n.codice strada)	351
<i>totale</i>	2.014

<i>Totale St</i>	9.007
------------------	-------

Modalità di attuazione
 Piano attuativo (PdI).

Specifiche e prescrizioni
 Si veda la Scheda Tecnica del Piano Attuativo allegata al bando di alienazione della proprietà comunale.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 09 S.Agostino3 via Castagnola

Obiettivi
Completare gli insediamenti per aree produttive di S. Agostino, migliorandone le infrastrutture viarie e le aree per standard.
Favorire l’insediamento di attività produttive di medie dimensioni.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti per attività industriali e artigianali TP1	0,5	3 _ 11	0,55	21.120	11.616
			<i>totale</i>	21.120	11.616

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6d

destinazioni	Sf	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq Sf]	[mq]
Tessuti per attività industriali e artigianali TP1	11.616	0,20	2.323

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	S
	[mq]
Verde di connettività urbana e territoriale Vc	500
parcheggi pubblici Pp	2.020
Strada pubblica (classe E n.codice strada)	0
<i>totale</i>	2.520

Totale St

23.640

Modalità di attuazione
Piano attuativo (PdI).

Specifiche e prescrizioni
Le superfici fondiarie saranno frazionabili al massimo in 2 diversi lotti, comunque assoggettati al medesimo piano attuativo.
Contestualmente alla realizzazione delle opere private la via Castagnola sarà adeguata ai parametri delle strade di classe “E” Ncs.
Le aree a verde pubblico (Vc) dovranno essere piantumate, allo scopo di costituire un filtro rispetto agli insediamenti produttivi.
Le aree per verde privato, così come individuate negli elaborati grafici, andranno a costituire parte delle superfici permeabili minime ammesse e andranno piantumate al fine di separare anche visivamente le attività produttive dagli spazi pubblici.
Lo sviluppo dei parcheggi pubblici nella fascia baricentrica rispetto all’area interessata potrà essere interrotto nella sua continuità, esclusivamente per consentire l’accesso carrabile ai lotti.

La fattibilità dell’intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 10 Area Coop

Obiettivi
 Recupero area di degrado posta a nord del supermercato Coop, attraverso:

- 1) il miglioramento dell'accessibilità carrabile, anche tramite la revisione dell'accesso al supermercato da via Macallè (con conseguente adeguamento della rotatoria esistente);
- 2) il miglioramento dello snodo tra via Spartitoio e viale Adua;
- 2) la realizzazione di un parcheggio pubblico;
- 3) la formazione, a carico del proponente, di un passaggio pedonale tra il parcheggio pubblico e via Alfredo Catalani;
- 4) la demolizione dei volumi dismessi esistenti a nord del supermercato;
- 5) l'adeguamento del fronte su viale Adua mediante la realizzazione di un porticato pedonale parallelo al viale, connesso a piccole strutture per attrezzature di interesse collettivo e di servizio alla residenza.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
grande strutture di vendita -esistente-	esistente	esistente	esistente	9.960	esistente
Ar attrezzature di servizio per la residenza	0,4	2p/7,5m	0,60	2.371	1.423
totale				12.331	1.423

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Pp parcheggi pubblici				5.512	
passaggio pedonale				62	
Up/Cu/Cs attrezzature di interesse collettivo	0,4	2p/7,5m	0,35	2.237	783
totale				7.811	
totale St				20.142	

Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

E' prescritta la demolizione dei fabbricati esistenti disposti all'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico, attrezzature di servizio alla residenza (ar) ed attrezzature pubbliche up/cu/cs.

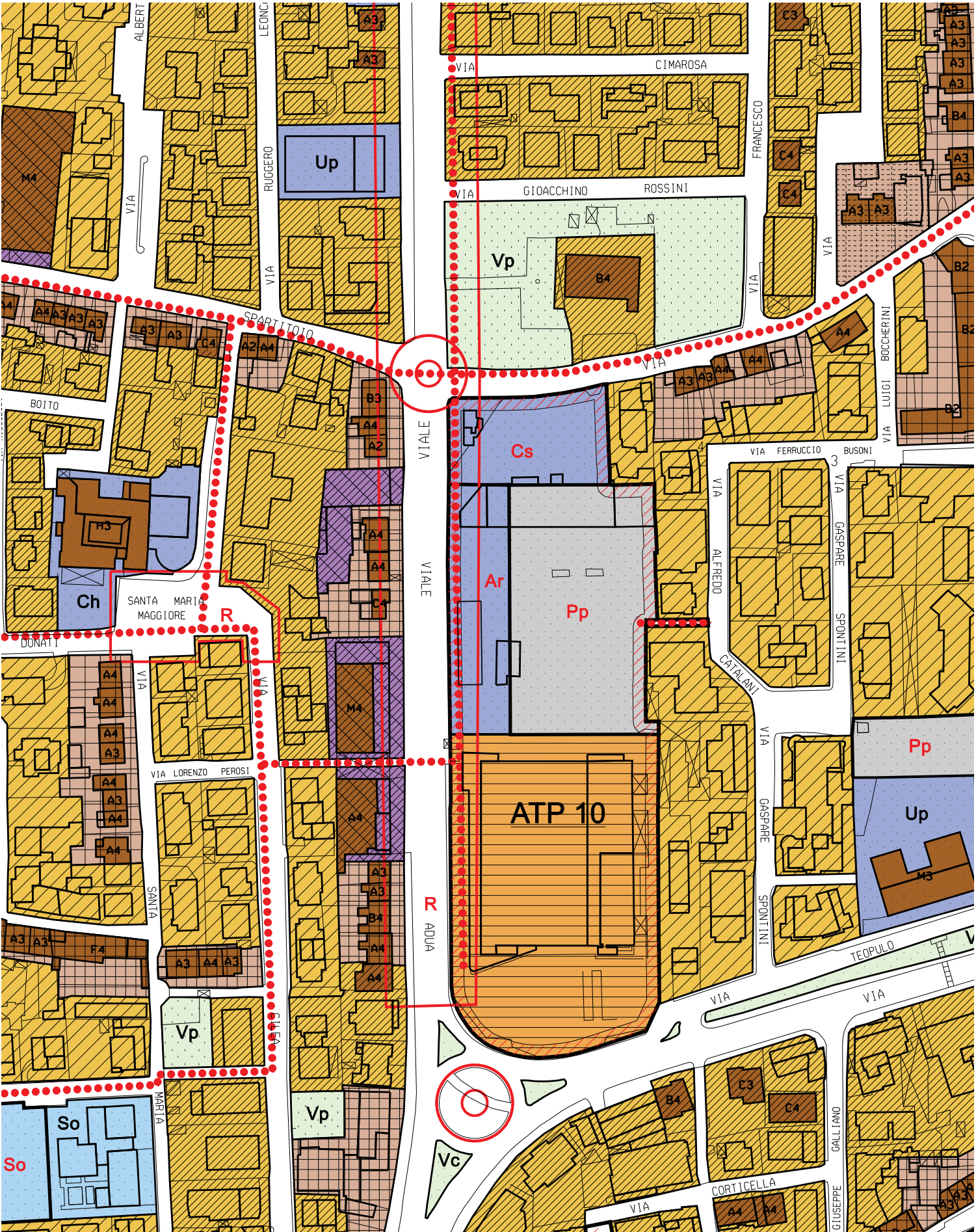
Non è consentito alcun aumento dei parametri urbanistici dei fabbricati ricadenti nell'area per grande struttura di vendita esistente (con particolare riferimento alla superficie di vendita): pertanto l'area destinata ad attrezzature di servizio alla residenza (ar) non dovrà configurarsi come ampliamento fisico del fabbricato esistente (fatta eccezione per il collegamento tramite porticato pedonale aperto).

E' ammesso l'ampliamento del parcheggio interrato esistente anche in corrispondenza dell'area destinata a parcheggio pubblico di superficie, per consentire la localizzazione dei parcheggi pertinenziali e di relazione delle strutture private. Lungo il lato prospiciente il viale è ammessa la realizzazione di piccole attrezzature di servizio alla residenza (ar) da disporre in uno o più blocchi aventi due piani di altezza. E' ammessa la realizzazione degli accessi carrabili al parcheggio mediante attraversamento delle aree a destinazione di attrezzature di servizio alla residenza (ar) ed attrezzature pubbliche up/cu/cs.

Il progetto architettonico dovrà prevedere un porticato pedonale disposto parallelamente al viale che colleghi il supermercato esistente alle attrezzature di servizio per la residenza ed alle attrezzature di interesse collettivo. Il porticato dovrà essere aperto (non tamponato), non computerà ai fini del calcolo della SU, e se ne potrà consentire l'eventuale attraversamento per l'accesso degli automezzi diretti al parcheggio.

Il parcheggio pubblico dovrà essere collegato mediante passaggio pedonale alla via Alfredo Catalani; inoltre l'area destinata a parcheggio pubblico non potrà essere occupata da attrezzature a servizio delle attività commerciali limitrofe.

E' fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti con particolare riferimento a quelle poste lungo il lato est dell'insediamento a schermatura dei fabbricati esistenti.



Destinazioni d'uso 1:2000

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).

ATP 11 Area Noci

Obiettivi
Prolungamento della via Leoncavallo, realizzazione di parcheggi e verde pubblico e riorganizzazione dell'attività artigianale esistente.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
TP3 tessuti prevalentemente produttivi	0,7	11 m	1,2	1.311	1.573
totale				1.311	1.573

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6a (via Adua)

destinazioni	SU max	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq SU]	[mq]
TP3 tessuti prevalentemente produttivi	1.573	1,2	1.888
totale			1.888

Opere pubbliche a carico del realizzatore*

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	1.037
Pg parchi e giardini pubblici	407
oo. urb. primaria (strade)	550
<i>totale</i>	1.994
<i>totale St</i>	3.305

* = è consentita la monetizzazione della quota di standard non realizzabile (max pari a 1.888-1.444=444mq).

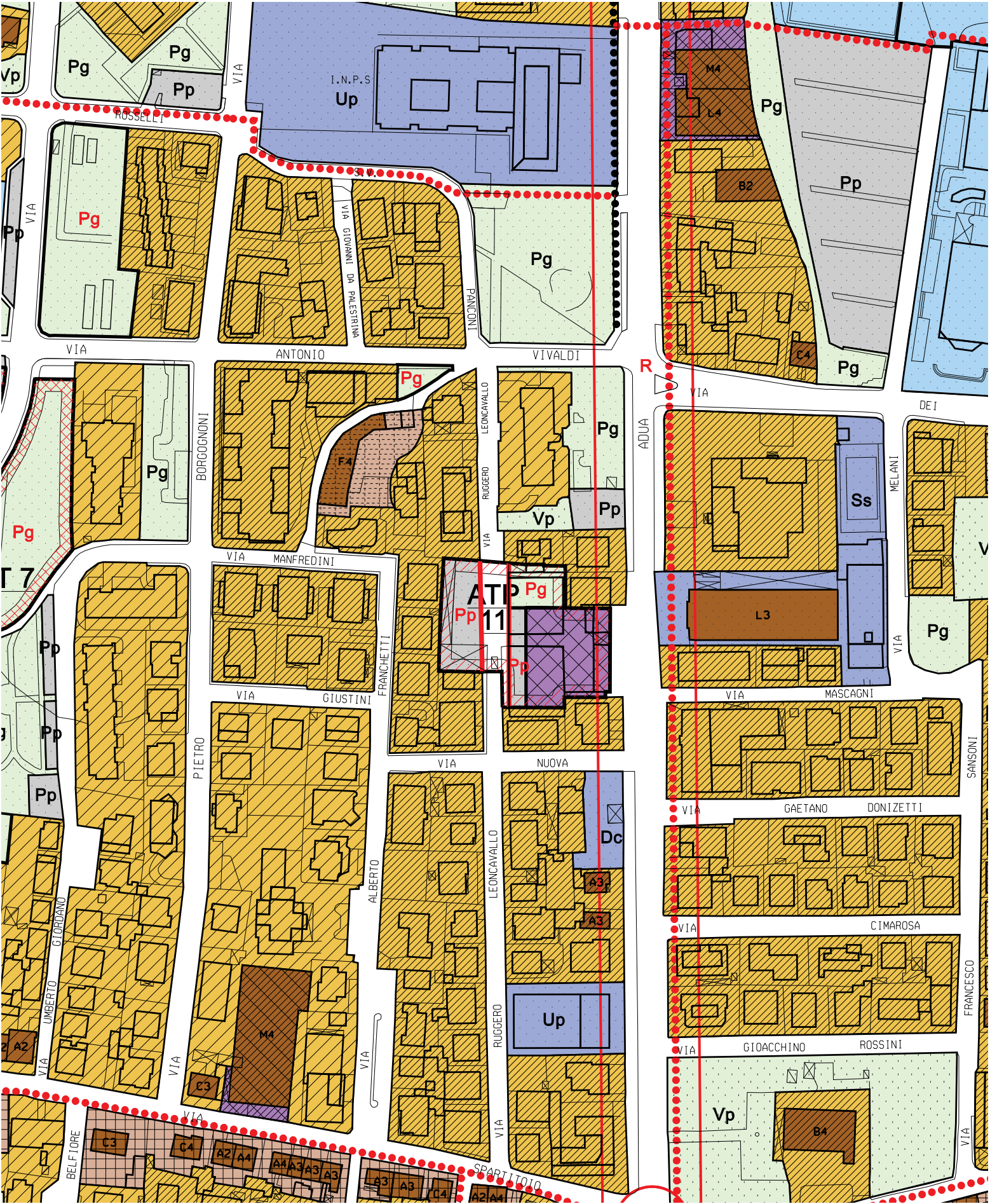
Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

E' ammessa la realizzazione di accessi carrabili al lotto interrompendo la fascia destinata a parcheggio pubblico per la superficie strettamente necessaria.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 12 S.Agostino1 via Landucci

Obiettivi
 Completare l'insediamento di S.Agostino dotandolo di adeguati standard: realizzare il collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico previsto su via Volta e la via Landucci.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	4 _ 14	0,80	738	590
<i>totale</i>				738	590

Standard minimi obbligatori _ Sub-ambito 6d

destinazioni	SU max	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq SU]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	590	1,00	590

Opere pubbliche a carico del realizzatore

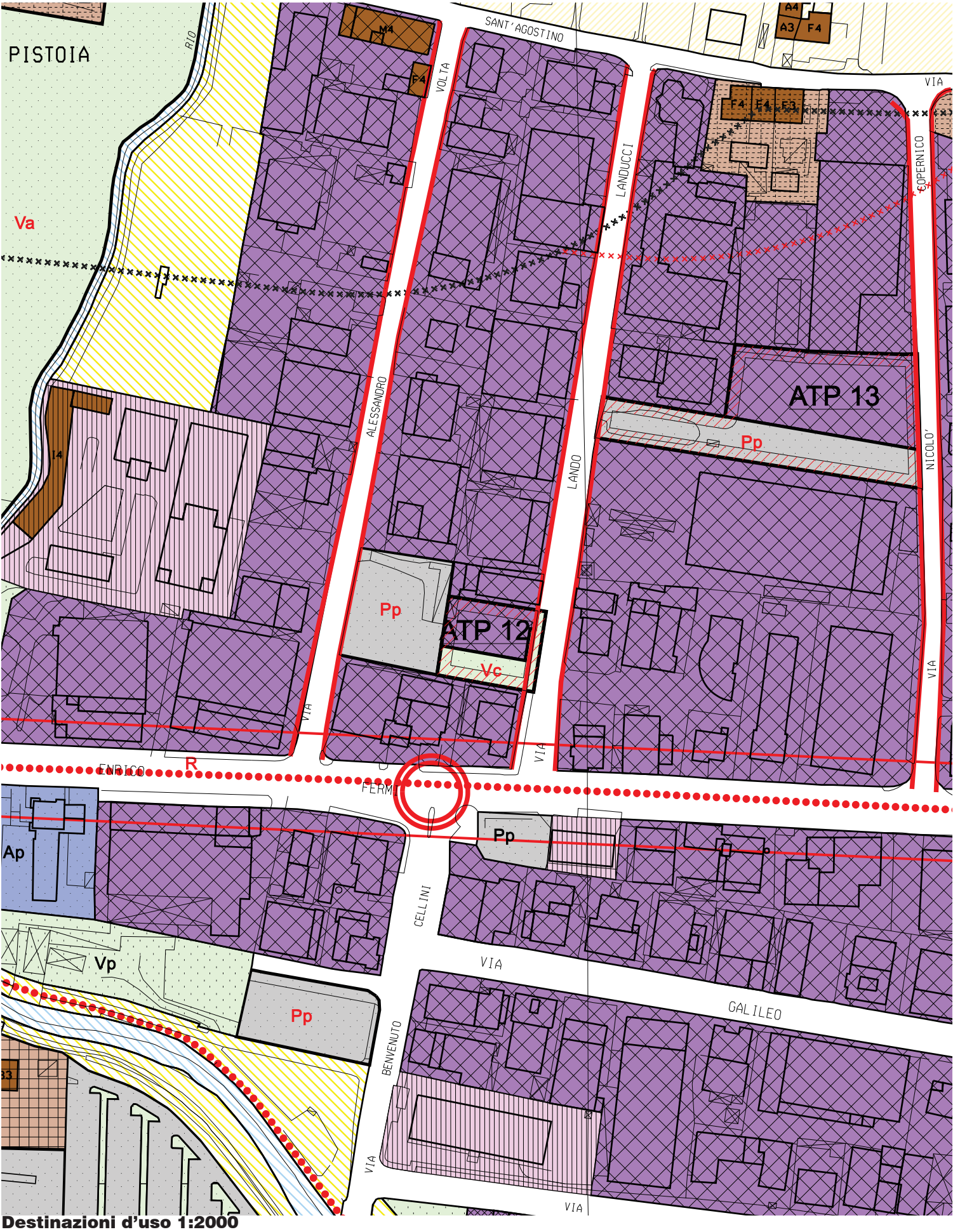
destinazioni	S
	[mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (compresi percorsi pedonali) Vc	590
<i>totale</i>	590

<i>Totale St</i>	1.328
------------------	--------------

Modalità di attuazione
 Permisso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
 Il percorso pubblico pedonale dovrà essere pavimentato ed opportunamente separato e schermato dalle recinzioni sui confini per mezzo di fasce verdi piantumate con siepi ed alberature.
 Il tratto di via Landucci prospiciente l'area oggetto di intervento sarà adeguato e dotato di idonei marciapiedi e fasce verdi.
 Rimangono ferme le quantità e le localizzazioni della opere pubbliche a carico del realizzatore, anche nel caso di varianti alla presente scheda. Tali varianti potranno essere effettuate comunque previa approvazione di piano attuativo di iniziativa privata, cui far seguire stipula della convenzione per la cessione delle aree con opere pubbliche realizzate.
 Le attuazioni della scheda norma riconfermano previsioni del P.R.G. previgente.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



ATP 13 S.Agostino1 via Landucci-via Copernico

Obiettivi
Migliorare la fruibilità dell'insediamento di S.Agostino: realizzare il collegamento tra la via Landucci e la via Copernico; aumentare il numero dei parcheggi pubblici.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	4 _ 14	0,80	2.628	2.102
totale				2.628	2.102

Standard minimi obbligatori _ Sub-ambito 6d

destinazioni	SU max	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq SU]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	2.102	1,00	2.102

Opere pubbliche a carico del realizzatore

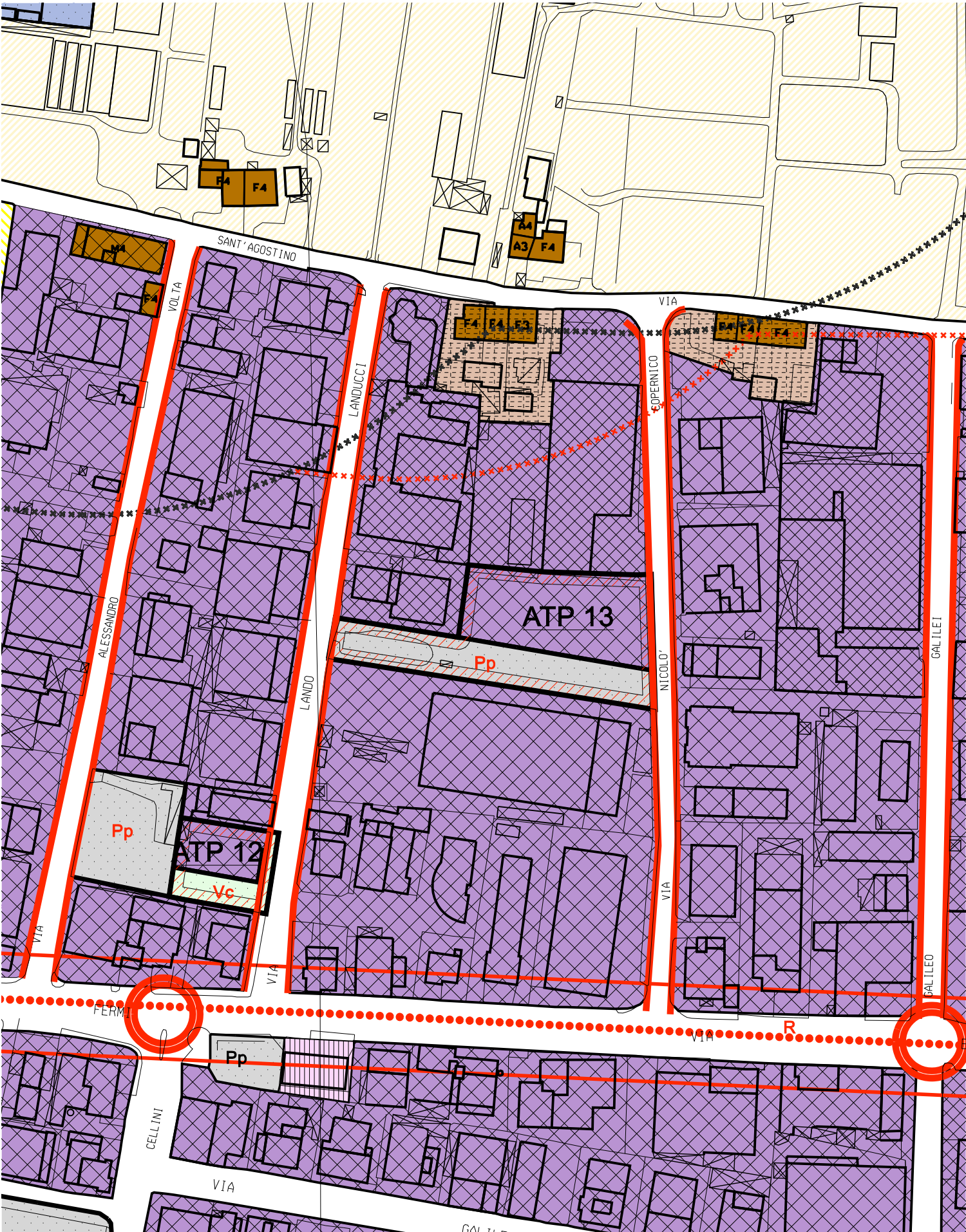
destinazioni	S
	[mq]
Strada e parcheggi pubblici Pp	2.102
<i>totale</i>	2.102

<i>Totale St</i>	4.730
------------------	-------

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
L'area per parcheggio pubblico individuata sarà costituita da un percorso carrabile che avrà senso unico di percorrenza dalla via Landucci verso la via Copernico. Dalla stessa strada saranno direttamente accessibili i posti auto pubblici su entrambi i lati della carreggiata e un idoneo marciapiede.
Il fronte dei fabbricati dovrà essere posto in allineamento con quelli esistenti.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



ATP 14 Molina di Gora (AES)

Obiettivi

Realizzazione di un insediamento per residenze sociali.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,35	14 m	0,75	2.787	2.090
totale				2.787	2.090

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6b/area N-O

destinazioni	abitanti	Minimi	Standard
	[ab]	[mq/ab]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	84	24	2.007
<i>totale</i>			2.007

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni		sup
		[mq]
Pp parcheggi pubblici		407
Pg parchi e giardini pubblici		1.600
	<i>totale</i>	2.007
	<i>totale St</i>	4.794

Modalità di attuazione

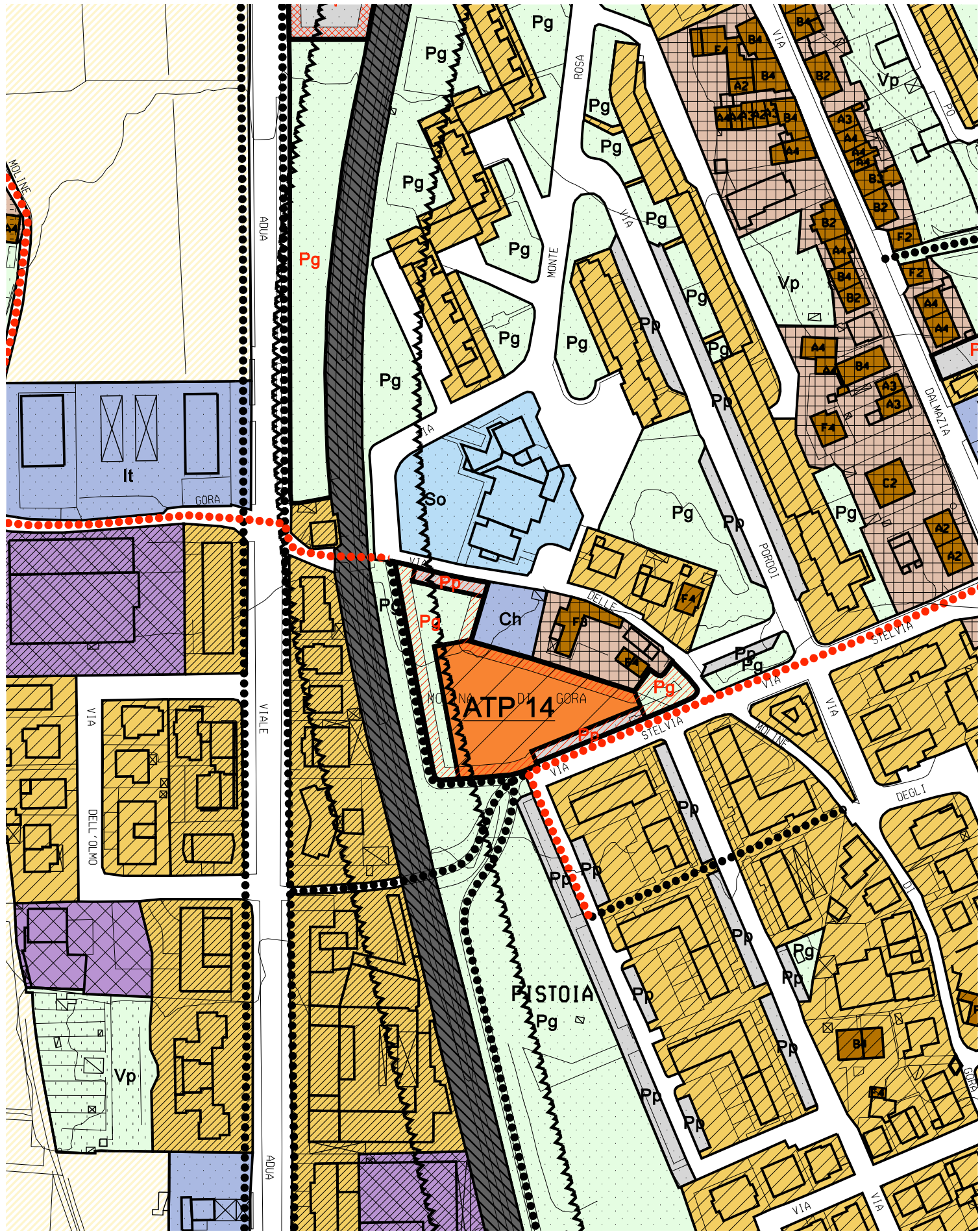
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

E' consentita una diversa disposizione delle aree a standard previste; rimane comunque obbligatoria la realizzazione delle superfici minime indicate.

E' ammessa la realizzazione di accessi carrabili al lotto interrompendo le fasce destinate a parcheggio pubblico per la superficie strettamente necessaria.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 15 Torbecchia (AES)

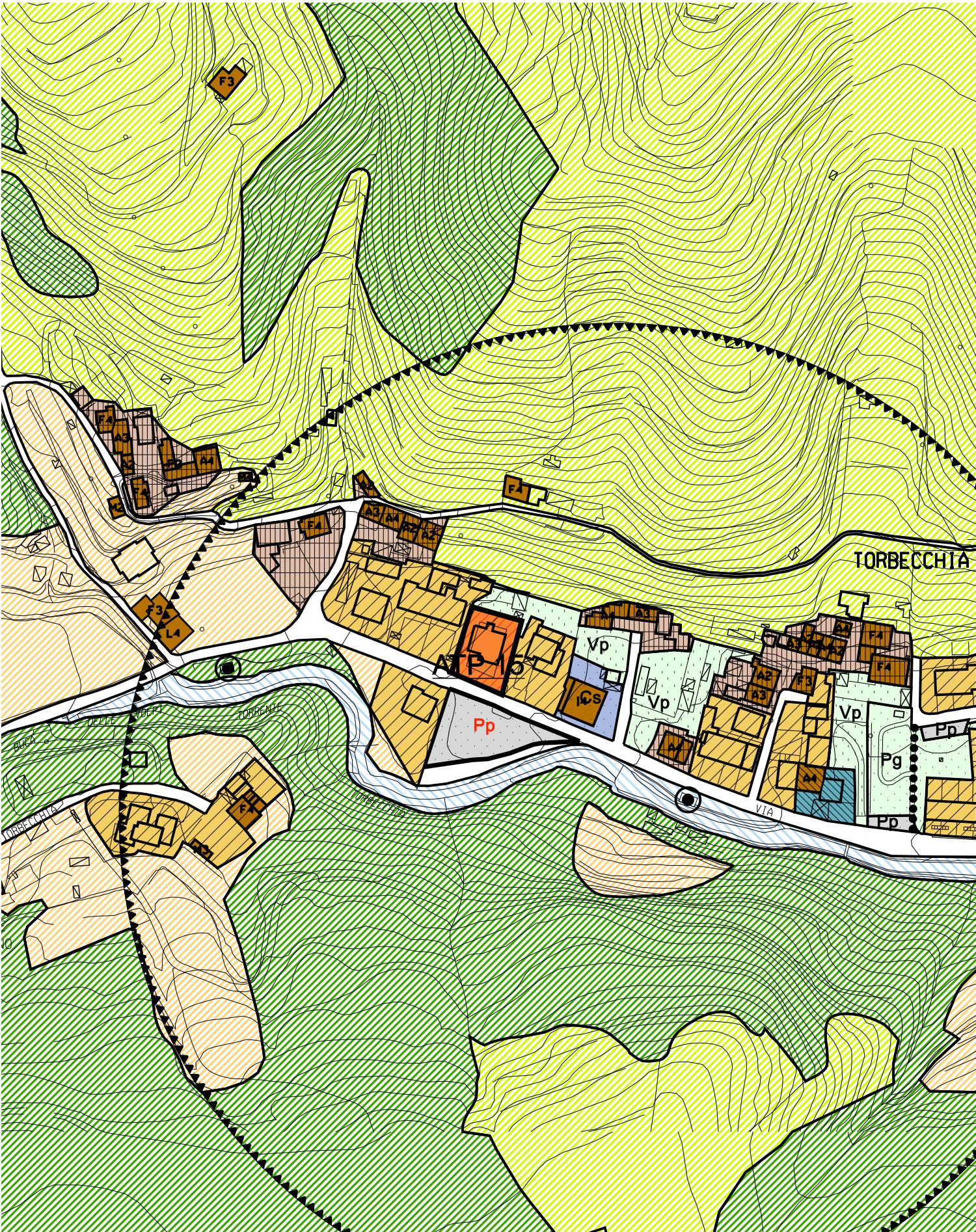
Obiettivi
 Sostituzione del fabbricato esistente in disuso (ex scuola) con un edificio per residenze sociali.

Parametri urbanistici					
destinazioni	Rc max	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,35	2p / 7 m	0,6	642	385
totale				642	385

Modalità di attuazione
 Intervento diretto.

Specifiche e prescrizioni
 Le opere in oggetto potranno essere realizzate sia mediante ristrutturazione con ampliamento dell'edificio esistente, sia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento dello stesso (categoria di intervento edilizio: (N) nuova edificazione. E' fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 16
 Capostrada (AES)

Obiettivi
 Realizzazione di un insediamento per residenze sociali.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,5	2p / 7m	0,6	1.523	914
totale				1.523	914

Standard minimi obbligatori
 Sub-ambito 6b/area N-O (Pta al Borgo-Via Dalmazia-Villaggio Belvedere-Capostrada)

destinazioni	abitanti	Minimi	Standard
	[ab]	[mq/ab]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	37	24	877
totale			877

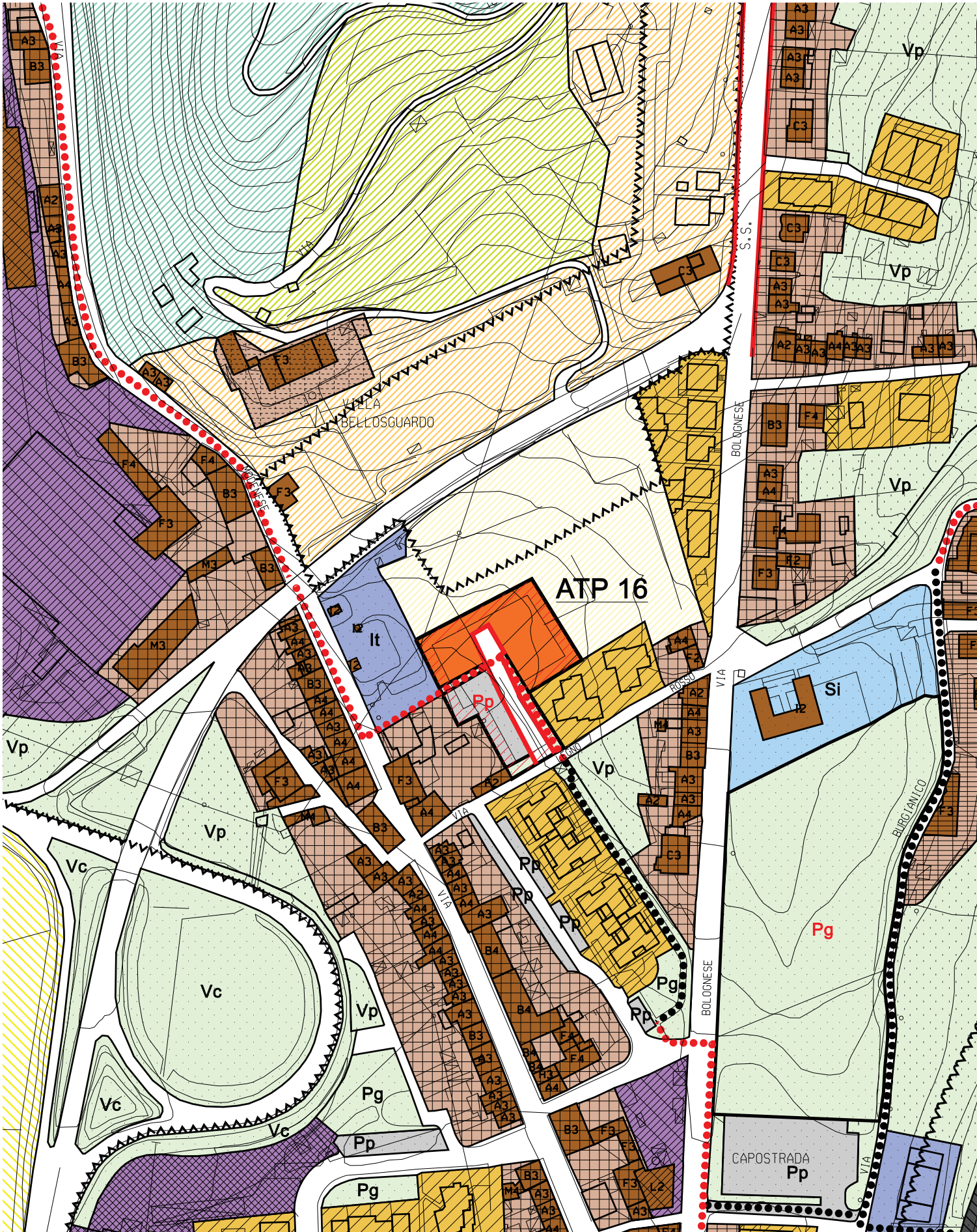
Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	596
Va verde attrezzato	281
oo. urb. primaria (strade)	449
	<i>totale</i> 1.326
	<i>totale St</i> 2.849

Modalità di attuazione
 Permisso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
 Negli spazi per Verde attrezzato dovrà essere realizzato il percorso pedonale secondo il tracciato indicato. Il tratto di tale percorso ortogonale alla via del Legno Rosso potrà utilizzare i piani esistenti ed essere a quota superiore rispetto a quella della strada carrabile.
 Le distanze minime dei fabbricati dalla strada di nuova realizzazione saranno pari a 5 m.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 17 Magigas Chiesina Montalese (AES)

Obiettivi

Recupero ambientale del sito dello stabilimento Magigas e realizzazione di un insediamento per edilizia sociale.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	0,5	7 m	0,65	2.024	1.316
<i>totale</i>				2.024	1.316

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 4a(via Montalese)

destinazioni	abitanti	Minimi	Standard
	[ab]	[mq/ab]	[mq]
AES aree per edilizia sociale	53	24	1.263
<i>totale</i>			1.263

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	77
Va verde attrezzato	1.186
oo. urb. primaria (strade)	852
<i>totale</i>	2.115
<i>totale St</i>	4.139

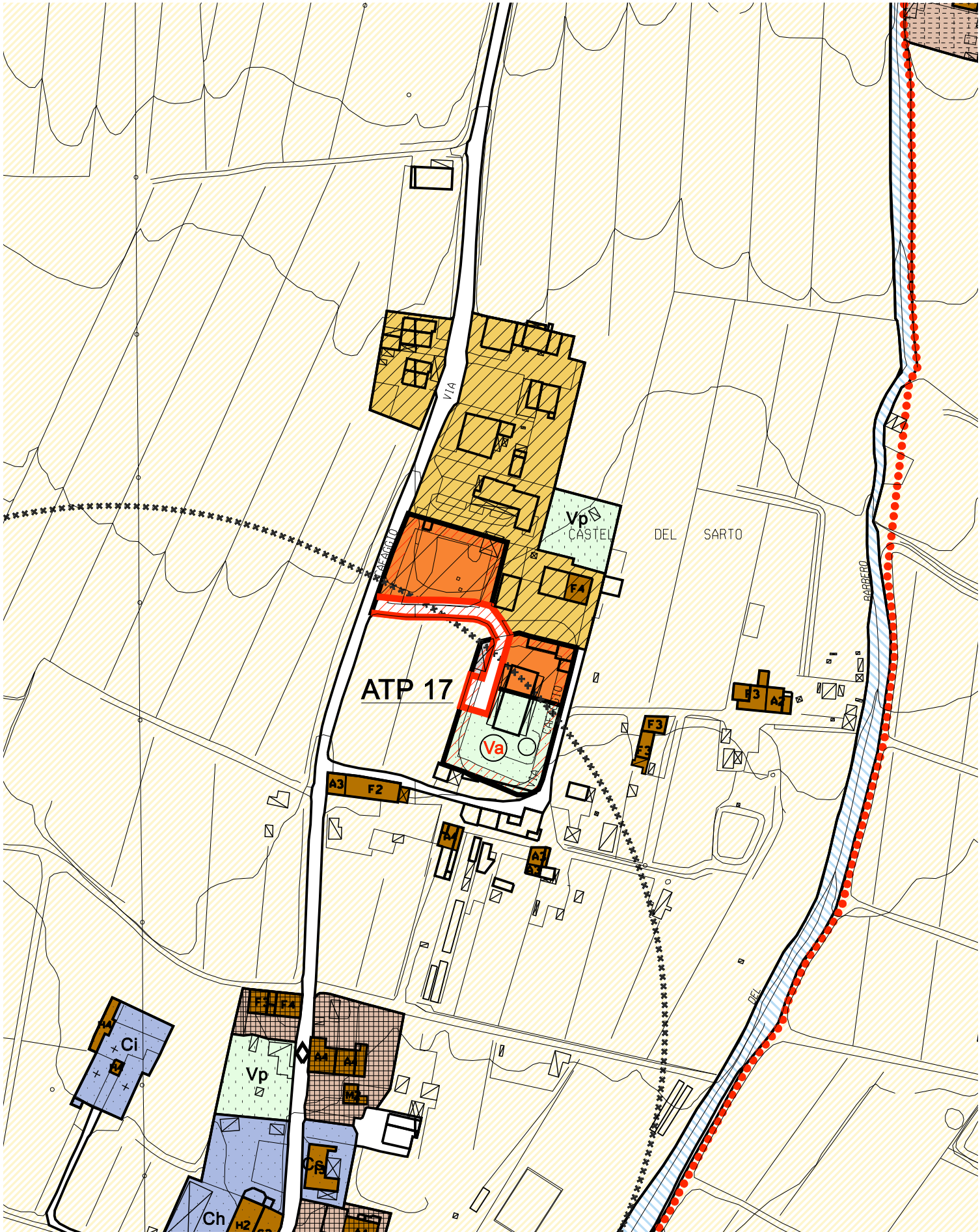
Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di realizzare il recupero ambientale dell'area ex Magigas, con rimozione di eventuali inquinanti e bonifica dei suoli.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 18 Le Grazie (AES)

Obiettivi
Sostituire il fabbricato in disuso della ex scuola con residenze a carattere sociale.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
aree per edilizia sociale AES	0,5	*	0,55	738	406
totale				738	406

Opere pubbliche a carico del realizzatore

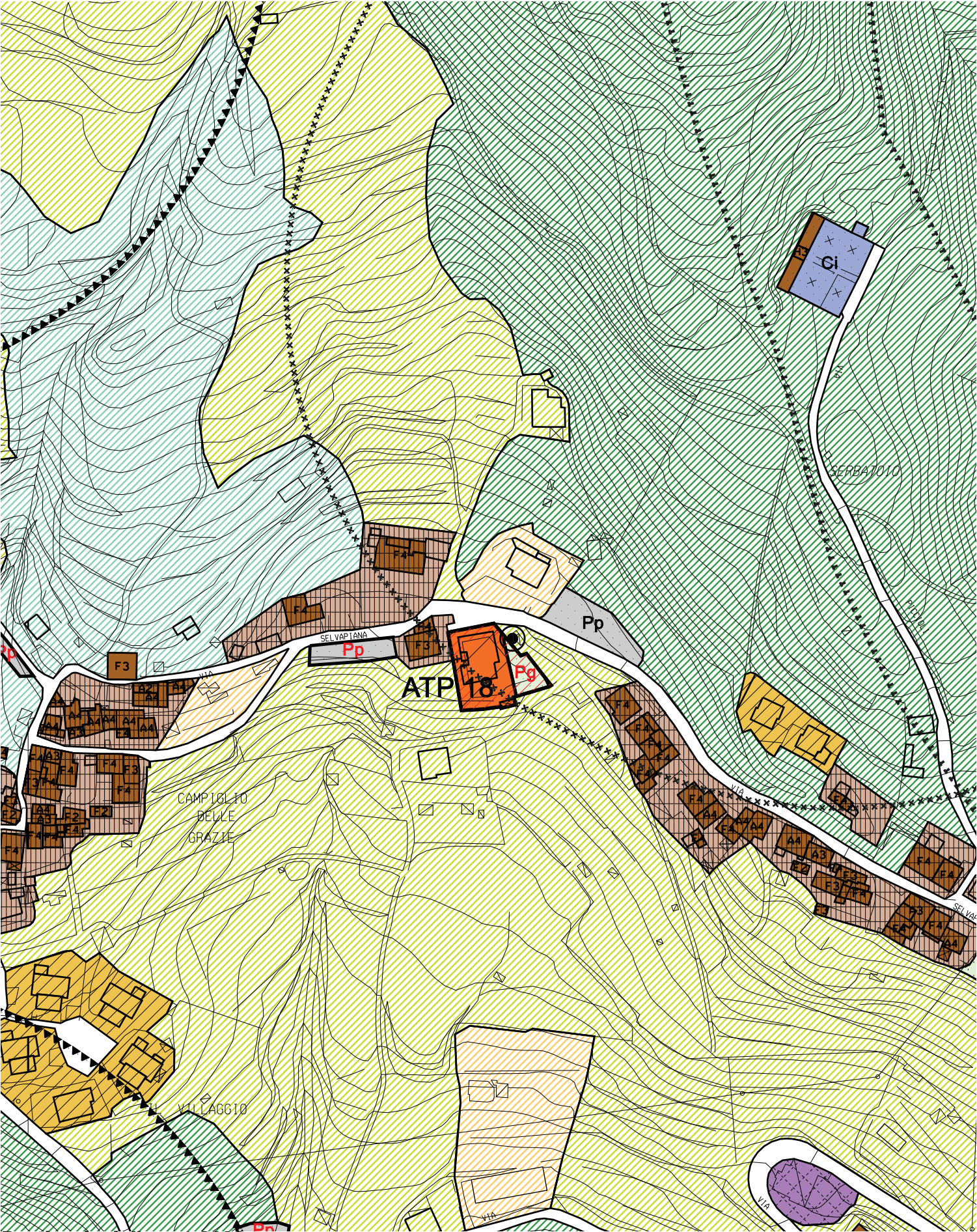
destinazioni	S
	[mq]
parchi e giardini pubblici Pg	204
<i>totale</i>	204
<i>totale St</i>	942

* 2_7m sul fronte della strada; 3_10m sull'affaccio a valle

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
La ex scuola verrà demolita ed il nuovo fabbricato per residenze sociali ne ricalcherà parzialmente gli allineamenti in pianta, arretrando il fronte rispetto al giardino da realizzarsi.
Le altezze dell'edificio potranno essere differenti sui due fronti, in accordo con le pendenze del terreno
Al piano terreno, sul lato a valle, potranno essere realizzate le autorimesse pertinenziali delle abitazioni.
E' consentita la realizzazione di cantine seminterrate.
Sul lato est del lotto dovrà essere garantito il passaggio carrabile attraverso le aree a standard al fine di poter raggiungere il fronte a valle del fabbricato.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



ATP 19 Pracchia ex scuola AER

Obiettivi
Sostituire il fabbricato in disuso della ex scuola, completando il tessuto residenziale esistente.
Realizzare un passaggio pedonale nel verde che dia accesso pubblico al Reno dal versante ovest.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
aree per edilizia residenziale privata AER	0,5	2_6,5	0,8	600	480
totale				600	480

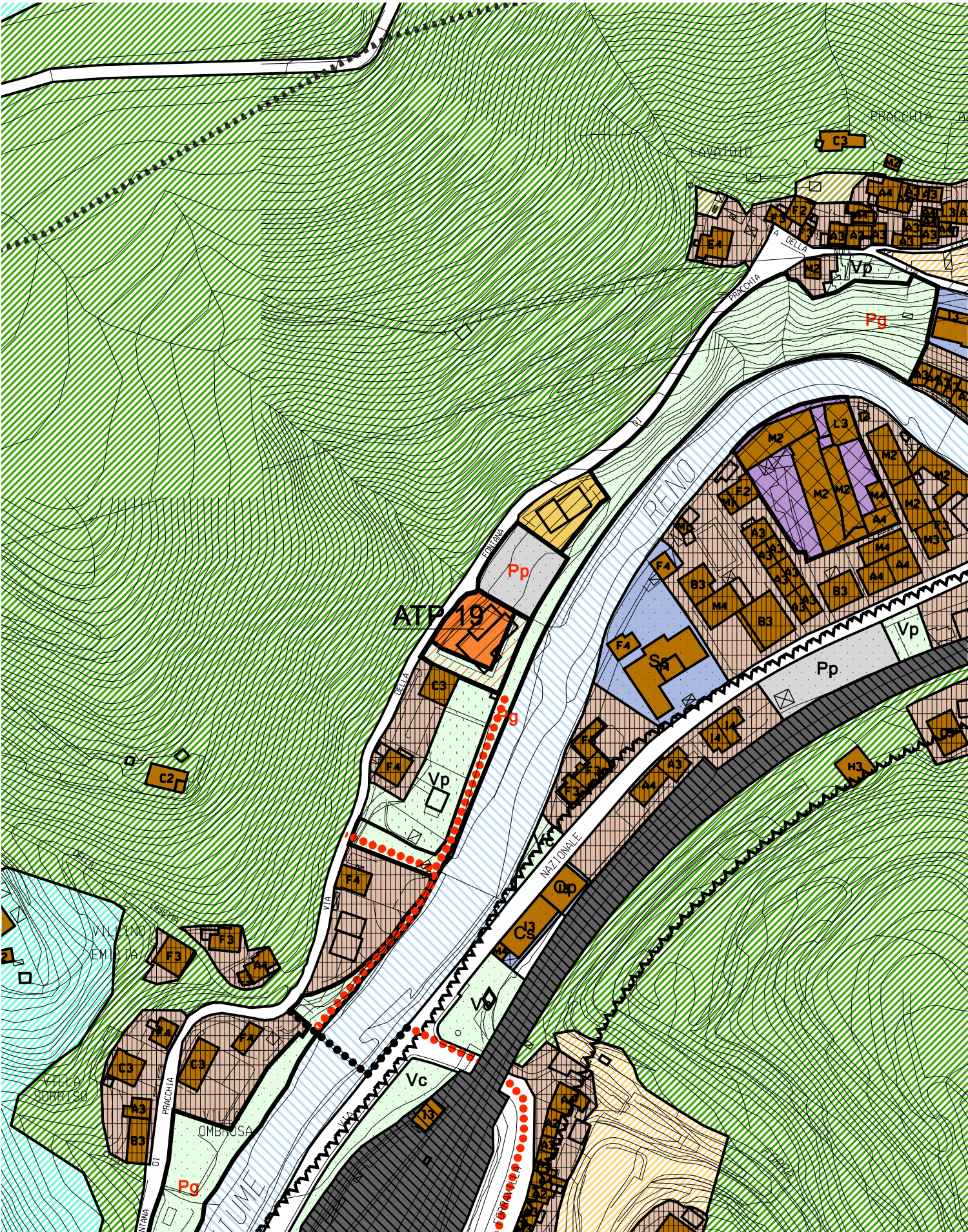
Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	S
	[mq]
verde di connettività urbana e territoriale Vc	384
<i>totale</i>	384
<i>totale St</i>	984

Modalità di attuazione
Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni
La ex scuola verrà demolita e sostituita con il nuovo fabbricato per residenze.
Le distanze minime dai confini sono ridotte a 3 metri, quella dal fronte strada è ridotta a 1,5 m.
Il verde da realizzarsi quale standard dovrà essere piantumato con essenze di ridotte dimensioni e organizzato attorno ad un percorso pedonale, anche gradinato, che dalla via della Fontana di Pracchia conduca al bordo del Reno e prosegua lungo il corso del fiume, a creare un piccolo spazio di sosta.

La fattibilità dell'intervento è specificata nella Relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica (elaborato EAb del RU).



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi:

a) dotare l'abitato che gravita su Via Udine di standard a parcheggio e verde pubblico contestualmente favorendo il trasferimento dell'esistente attività di logistica oramai incompatibile con il tessuto residenziale e la rete viaria;

b) riqualificare via Udine attraverso la creazione di percorsi ciclo pedonali e il miglioramento delle connessioni con le funzioni pubbliche e private presenti e da insediare.

c) sostituire il tessuto produttivo TP4 - Insediamenti produttivi isolati in ambito urbano attualmente previsto, con la previsione di un tessuto produttivo TP3 - Tessuto misto prevalentemente produttivo, avente destinazioni maggiormente compatibili con l'insediamento residenziale circostante e con la rete viaria esistente.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	3 _ 12	0,80	4.523	3.618
			<i>totale</i>	4.523	3.618

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6e

destinazioni	SU max	Minimi	Standard
	[mq]		[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	3.618	1,2[mq/mq SU]	4342
totale standard			4342

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	Sup
	[mq]
Parchi e giardini pubblici P_g	2.430
Parcheggi pubblici P_p	1.915
<i>totale</i>	4.345
	Totale St 8868

Modalità di attuazione

Permessi di costruire con convenzione ai sensi degli articoli 17 e 19 del Regolamento Edilizio.

Specifiche e prescrizioni

L'attuazione della scheda è subordinata alla demolizione degli edifici esistenti ed eventuale bonifica dei suoli. I fabbricati di nuova costruzione, anche composti da più corpi di fabbrica, si dovranno attestare lungo via Udine. All'interno della superficie utile lorda ammissibile della presente scheda-norma è consentito il mantenimento del medesimo numero di unità abitative esistenti per la medesima superficie utile lorda. I fabbricati di nuova costruzione, anche composti da più corpi di fabbrica, potranno attestarsi sul confine dell'area a Parchi e giardini pubblici (Pg) senza rispettare la distanza dal confine di zona di cui all'art. 29 comma 4 del Regolamento Edilizio, a condizione che sia presentato un progetto che assicuri l'organica integrazione tra la facciata dei fabbricati ed il giardino pubblico di progetto.

Dovrà essere realizzata una strada di accesso ad uso pubblico dalla Via Udine al parco e al nuovo parcheggio. Tale strada dovrà essere dotata di almeno una corsia di marcia per autoveicoli, comprensiva di percorsi ciclabili e pedonali, e dovrà essere di larghezza pari a circa ml 8,00.

Dovrà inoltre essere mantenuta in corrispondenza della via Udine una fascia a verde di connettività di circa ml 4,00 di uso pubblico, da adibire a viale alberato, percorso ciclabile e pedonale.

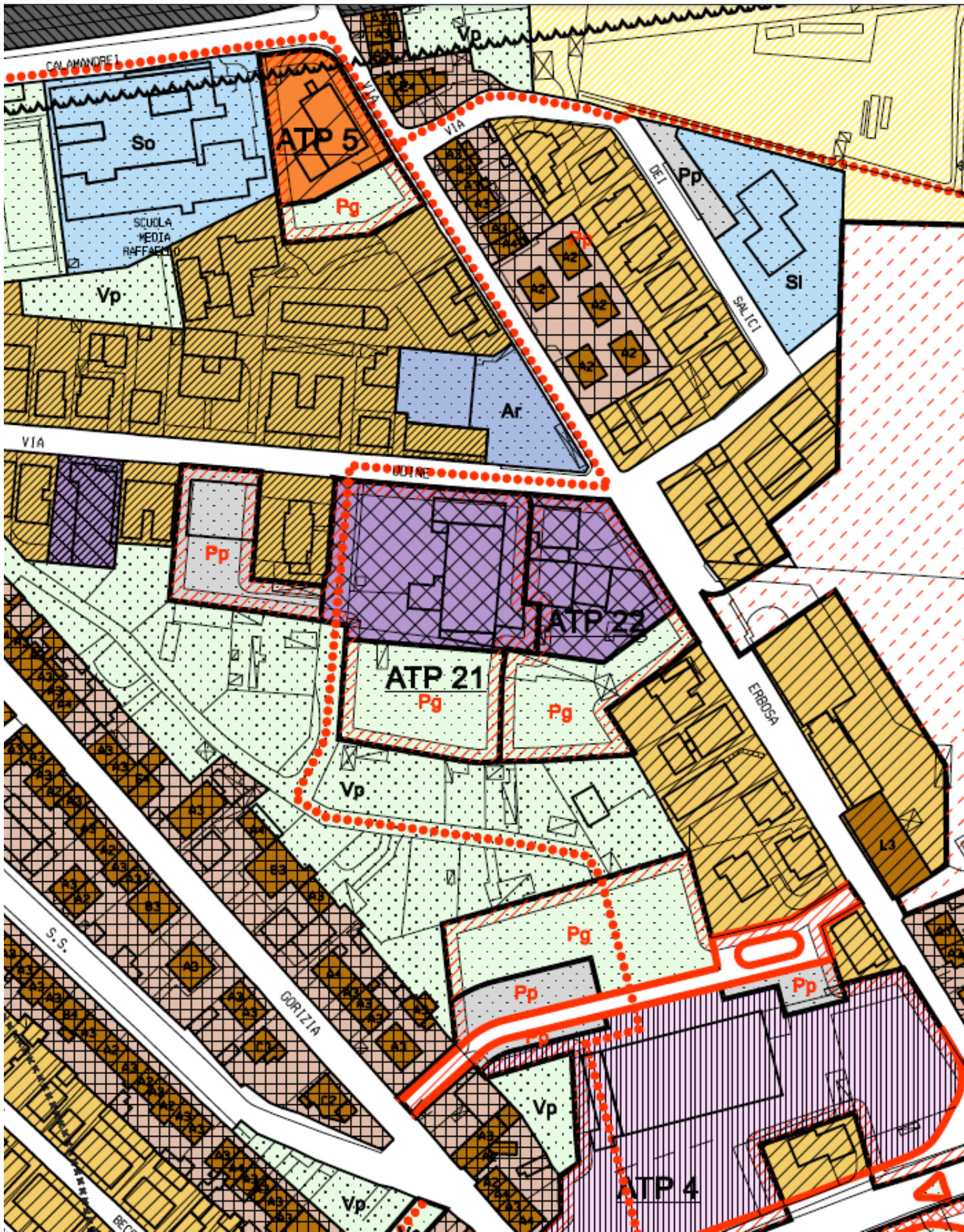
La scelta e la distribuzione delle alberature rivestirà particolare importanza per migliorare la qualità insediativa, a tal fine dovrà fare parte integrante del progetto un piano di sistemazione del verde.

Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste (verde, parcheggi, viabilità carrabile e ciclabile, ecc.). Alla convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Oltre alle aree a standard previste dalla scheda, potranno essere cedute ulteriori aree in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica. Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica allegata alla scheda.



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi:

a) dotare l'abitato che gravita tra Via Udine e via Erbosa di standard a verde pubblico contestualmente favorendo il recupero dell'area artigianale dismessa, ivi presente;

b) riqualificare via Udine attraverso la creazione di percorsi ciclo pedonali e il miglioramento delle connessioni con le funzioni pubbliche e private presenti e da insediare;

c) sostituire il tessuto produttivo TP4 - Insediamenti produttivi isolati in ambito urbano attualmente previsto, con la previsione di un tessuto produttivo TP3 - Tessuto misto prevalentemente produttivo, avente destinazioni maggiormente compatibili con l'insediamento residenziale circostante e con la rete viaria esistente.

Parametri urbanistici

destinazioni	Rc	h max	Uf	Sf	SU max
	[mq/mq]	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	3 _ 12	0,70	2.567	1.797
			totale	2.567	1.797

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6e

destinazioni	SU max	Minimi	Standard
	[mq]		[mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	1.797	1,2[mq/mq SU]	2156
totale standard			2156

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	Sup
	[mq]
Parchi e giardini pubblici Pg	2.190
totale	2.190
Totale St	4757

Modalità di attuazione

Permessi di costruire con convenzione ai sensi degli articoli 17 e 19 del Regolamento Edilizio.

Specifiche e prescrizioni

L'attuazione della scheda è subordinata alla demolizione degli edifici esistenti ed eventuale bonifica dei suoli.

I fabbricati di nuova costruzione, anche composti da più corpi di fabbrica, si dovranno attestare lungo la via Udine e la via Erbosa.

All'interno della superficie utile lorda ammissibile della presente scheda-norma è consentito il mantenimento del medesimo numero di unità abitative esistenti per la medesima superficie utile lorda.

I fabbricati di nuova costruzione, anche composti da più corpi di fabbrica, potranno attestarsi sul confine dell'area a Parchi e giardini pubblici (Pg) senza rispettare la distanza dal confine di zona di cui all'art. 29 comma 4 del Regolamento Edilizio, a condizione che sia presentato un progetto che assicuri l'organica integrazione tra la facciata dei fabbricati ed il giardino pubblico di progetto.

Dovrà inoltre essere mantenuta in corrispondenza della via Udine – via Erbosa una fascia a verde di connettività di circa ml 4,00 di uso pubblico, da adibire a viale alberato, percorso ciclabile e pedonale.

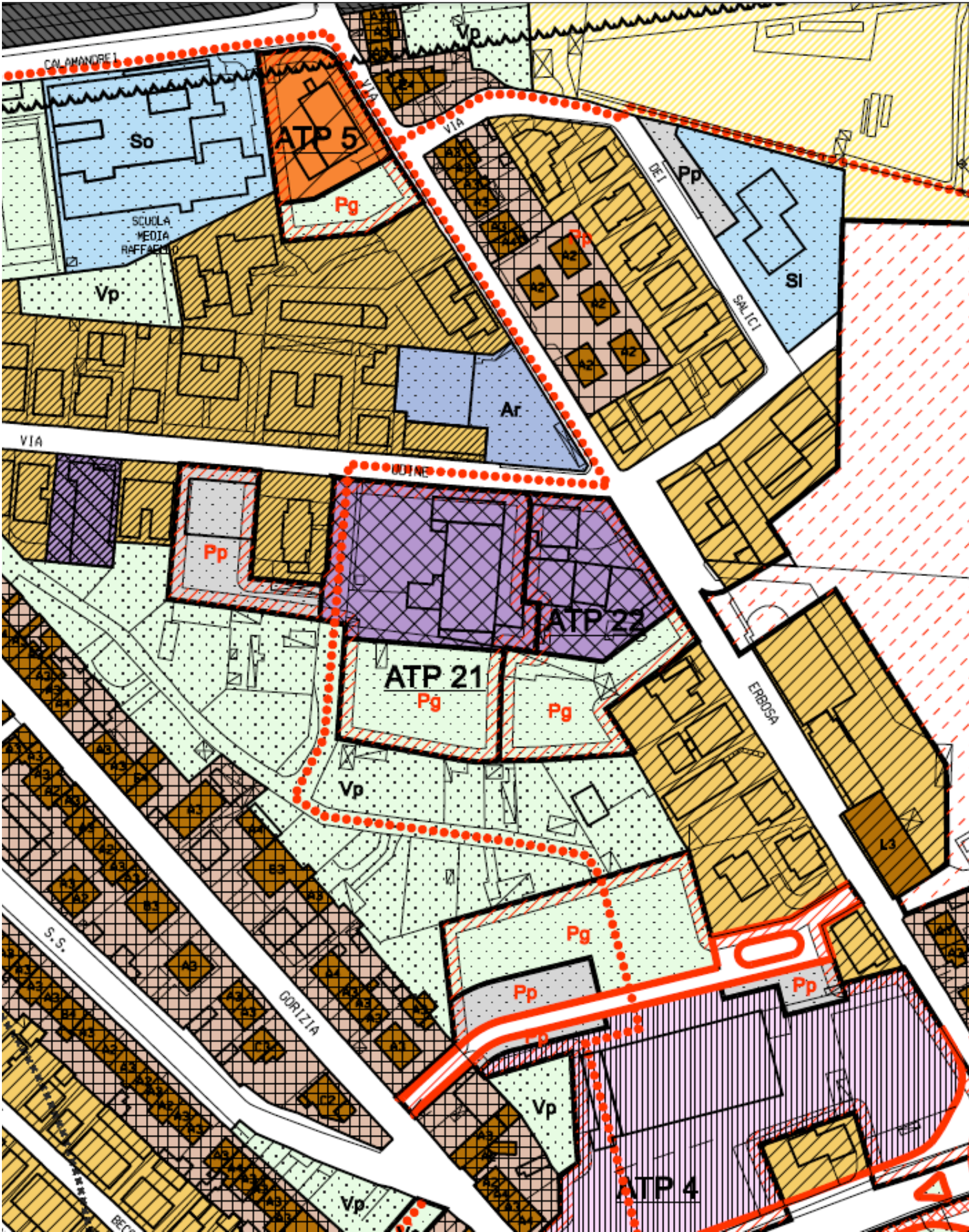
La scelta e la distribuzione delle alberature rivestirà particolare importanza per migliorare la qualità insediativa, a tal fine dovrà fare parte integrante del progetto un piano di sistemazione del verde.

Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste (verde, parcheggi, viabilità carrabile e ciclabile, ecc.). Alla convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Oltre alle aree a standard previste dalla scheda, potranno essere cedute ulteriori aree in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica. Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a),b),c),e),f),g),h),i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica allegata alla scheda.



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi:
Dotare l’abitato di via Gora e Barbatole di standard a Parcheggio Pubblico e di rafforzare l’insediamento produttivo esistente anche mediante interventi di riqualificazione del tessuto produttivo;

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC [mq/mq] %	H max [n. piani/m]	UF [mq/mq]	SF [mq]	SU max [mq]
TP1 Tessuti per attività industriale ed artigianale	50	3/11	0,55	2545	1400
			totale	2545	1400

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6a

destinazioni	SF [mq]	SU max [mq]	Minimi [SF] 20%	Standard [mq]
TP1 Tessuti per attività industriale ed artigianale	2545	1400	0,20	509
			totale standard	509

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
PP Parcheggi Pubblici	1400
	totale
	1400

totale ST

3945

Modalità di attuazione
Permesso di Costruire con convenzione.

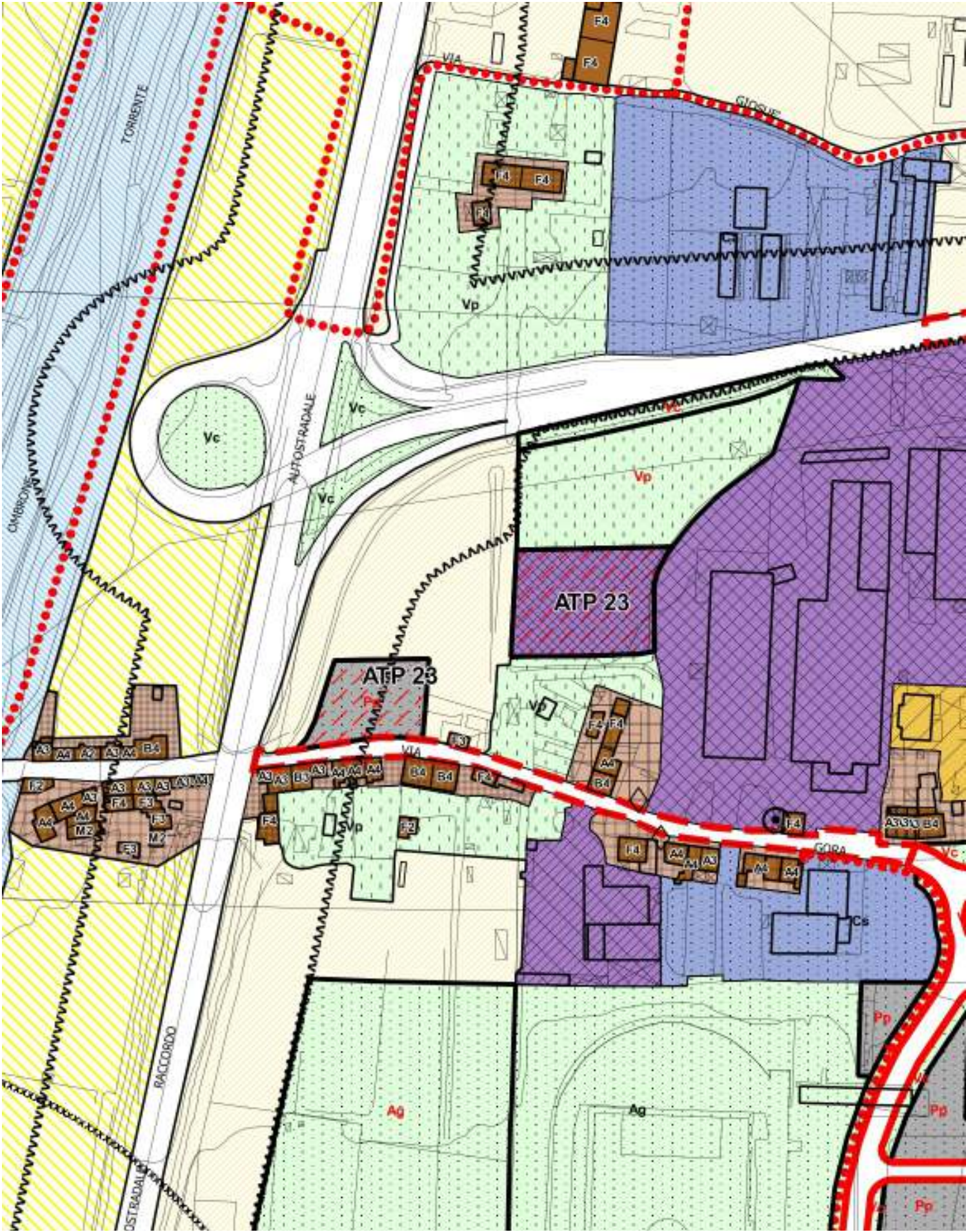
Specifiche e prescrizioni
Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi carrabili.

Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste. Alla convenzione, da sottoscrivere con l’Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Oltre alle aree a standard previste dalla scheda, potranno essere cedute ulteriori aree in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica.
Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all’art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell’impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell’intervento è asseverata nella relazione geologico–tecnica, idraulica e sismica allegata alla scheda.



Destinazioni d’uso 1:2000

Obiettivi:
Dotare l'abitato di Pistoia Ovest in corrispondenza con la zona del Ponte Europa di standard a Parcheggio Pubblico e di rafforzare l'insediamento produttivo esistente anche mediante interventi di riqualificazione del tessuto produttivo;

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC	H max	UF	SF	SU max
	[mq/mq] %	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
TP1 Tessuti per attività industriale ed artigianale	50	3/11	0,55	2000	1100
			totale	2000	1100

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6a

destinazioni	SF [mq]	SU max [mq]	Minimi [SF] 20%	Standard [mq]
TP1 Tessuti per attività industriale ed artigianale	2000	1100	0,20	400
		totale standard		400

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
PP Parcheggi Pubblici	1100
totale	1100

totale ST	3100
-----------	------

Modalità di attuazione

Permesso di Costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

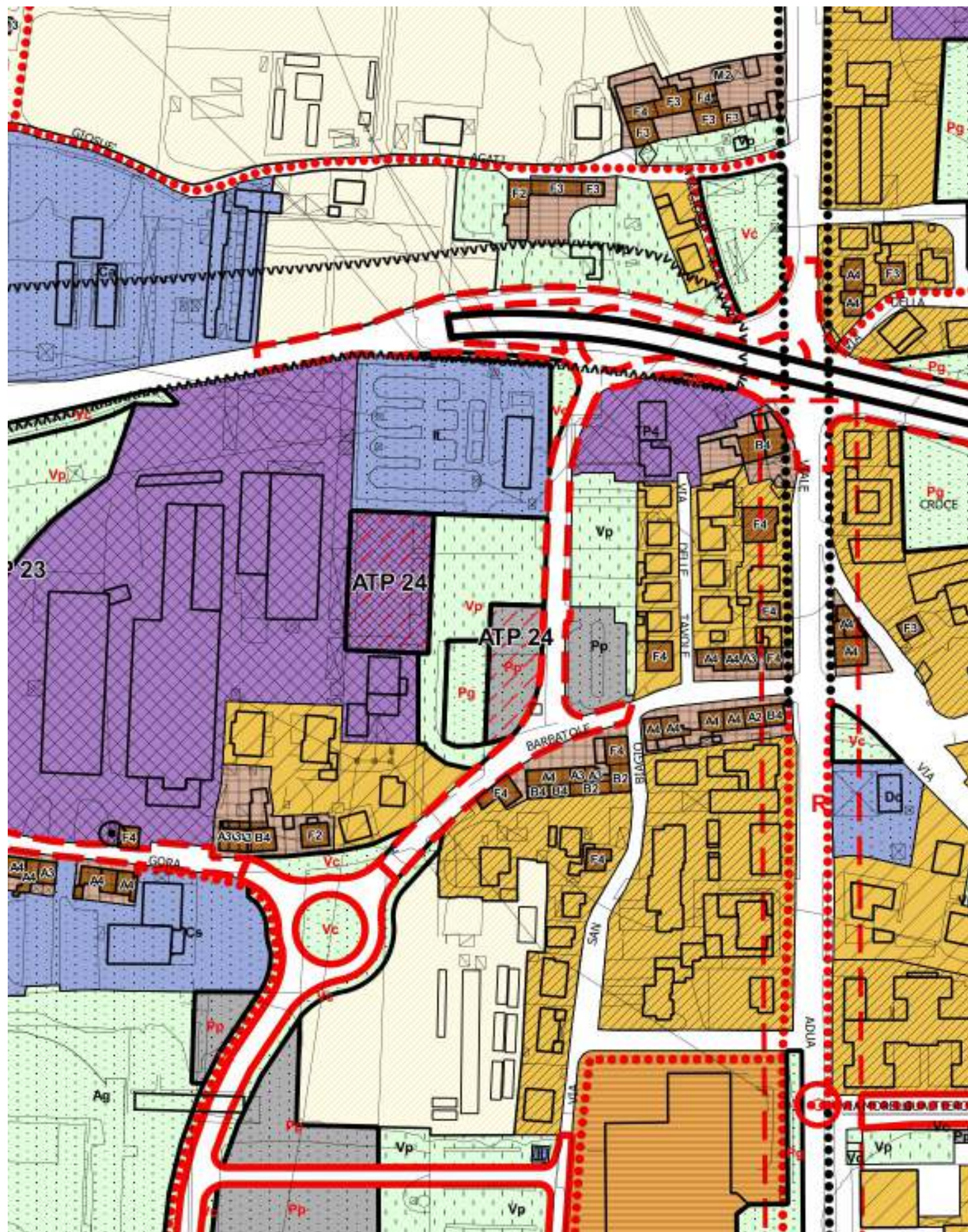
Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste. Alla convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Oltre alle aree a standard previste dalla scheda, potranno essere cedute ulteriori aree in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica allegata alla scheda.



Obiettivi:

La variante al Regolamento Urbanistico vuole conseguire due obiettivi prioritari: il primo relativo al completamento del tessuto urbano, oggi rimasto indefinito, il secondo, più strategico, relativo alla realizzazione di aree verdi con grandi attrezzature sportive Ag, volto all’incremento degli standard territoriali pubblici.

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC	H max	UF	SF	SUL max
	[mq/mq] %	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AG Aree verdi con grandi attrezzature sportive	-	-	-	12660	vedi NTA RU
			totale	12660	vedi NTA RU

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6d

destinazioni		SUL max	Minimi	Standard
		[ab]	[mq/ab]	[mq]
AG Aree verdi con grandi attrezzature sportive		-	-	-
		totale standard		0

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup
	[mq]
-	0
	totale
	0

totale ST	12660
-----------	-------

Modalità di attuazione:

Gli interventi saranno subordinati ad un progetto unitario di sistemazione, convenzionato con l’Amministrazione Comunale, seguendo i parametri per le singole attrezzature definite in base alle normative CONI ed alle normative vigenti, in conformità con l’art. 102 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Specifiche e prescrizioni:

Il progetto potrà prevedere la realizzazione di attrezzature sportive per la pratica a livello dilettantistico o a livello agonistico.

Per quanto riguarda le prestazioni energetiche eventuali nuovi edifici dovranno rispettare il Decreto Ministeriale 26 Giugno 2015 – Applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

Dovrà essere garantito l’accesso pedonale da altre aree pubbliche: verdi, parcheggi e percorsi pedonali e ciclabili.

Dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature tali da garantire il più adeguato inserimento paesaggistico delle attrezzature sportive nel contesto urbanizzato.

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all’art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell’impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell’intervento è asseverata nella relazione geologico–tecnica, idraulica e sismica di cui al deposito Genio Civile n. 2179 del 07 Marzo 2000 con protocollo generale n. 014480 del 6 Marzo 2000.



Obiettivi:

La variante al Regolamento Urbanistico vuole conseguire due obbiettivi prioritari: il primo relativo al completamento del tessuto urbano, oggi rimasto indefinito, implementando i servizi alla residenza, il secondo, più strategico, relativo alla sensibile riduzione del consumo di suolo in favore di standard e attrezzature pubbliche. Infatti dovranno essere realizzati e ceduti standard pubblici, nonché ceduti a titolo gratuito i terreni necessari per la realizzazione delle aree verdi con grandi attrezzature sportive Ag, previste nella Scheda Norma ATP 25 Area Ex Pallavicini 1 (AG).

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC	H max	UF	SF	SUL max
	[mq/mq] %	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AR Attrezzature di servizio per la residenza - Lotto 1	50	3/11	0,30	3335	1000
AR Attrezzature di servizio per la residenza - Lotto 2	50	3/11	0,60	3735	2240
			totale	7070	3240

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6d

destinazioni	SUL max / ab		Minimi		Standard
	[mq] [ab]	[mq/mq] [mq/ab]	[mq/mq] [mq/ab]	[mq]	[mq]
AR Attrezzature di servizio per la residenza		3240	1,00		3240
		totale standard			3240

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
PG Parchi e giardini pubblici	1800
PP Parcheggi Pubblici (sono già stati realizzati con l'attuazione dell'AT 25 area ex Pallavicini)	0
totale	1800

totale ST	8870
------------------	-------------

Modalità di attuazione:

Permesso di Costruire con convenzione relativa a quanto di seguito specificato.

Specifiche e prescrizioni:

Il permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste. Alla convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche che potrà comprendere anche il breve tratto di viabilità di collegamento fra il lotto 2 e la viabilità esistente. Per quanto riguarda le prestazioni energetiche il nuovo edificio dovrà rispettare il Decreto Ministeriale 26 Giugno 2015 - Applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

Distribuzioni delle destinazioni:

La superficie di mq. 3.240 viene dunque distribuita su due lotti 1 e 2 nel seguente modo:

- Lotto 1 mq. 1000 - posto a nord del distributore carburanti esistente, con destinazione Ar, ma con la possibilità di realizzare un'attività commerciale non alimentare fino a 800 mq. di superficie di vendita, così come disciplinato dall'allegato A delle NTA del presente Regolamento Urbanistico;
- Lotto 2 mq 2.240 - posto fra gli edifici del Pallavicini Center e di Panorama, con destinazione Ar e con superficie di vendita per un massimo di 2 esercizi di vicinato non alimentare, così come disciplinato nell'allegato A delle NTA del presente Regolamento Urbanistico.

Allineamenti:

- Lotto 1 l'allineamento del nuovo edificio dovrà essere parallelo alla viabilità esistente e consentire la piantumazione di alberi di dimensione adatta al contesto urbano;
- Lotto 2 il nuovo edificio dovrà mantenere l'allineamento del fronte di via Bure Vecchia.

Parcheggi:

La possibilità di trasformazione è subordinata al reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti.

Oneri di urbanizzazione - Contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera D ter del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e dell'art. 184, comma 5 bis, della L.R. n. 65 del 10.11.2014:

Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 12.03.2018 non sono dovuti Contributi straordinari di costruzione.

Specifiche e prescrizioni (continuo):

Versamento obblighi economici pregressi:

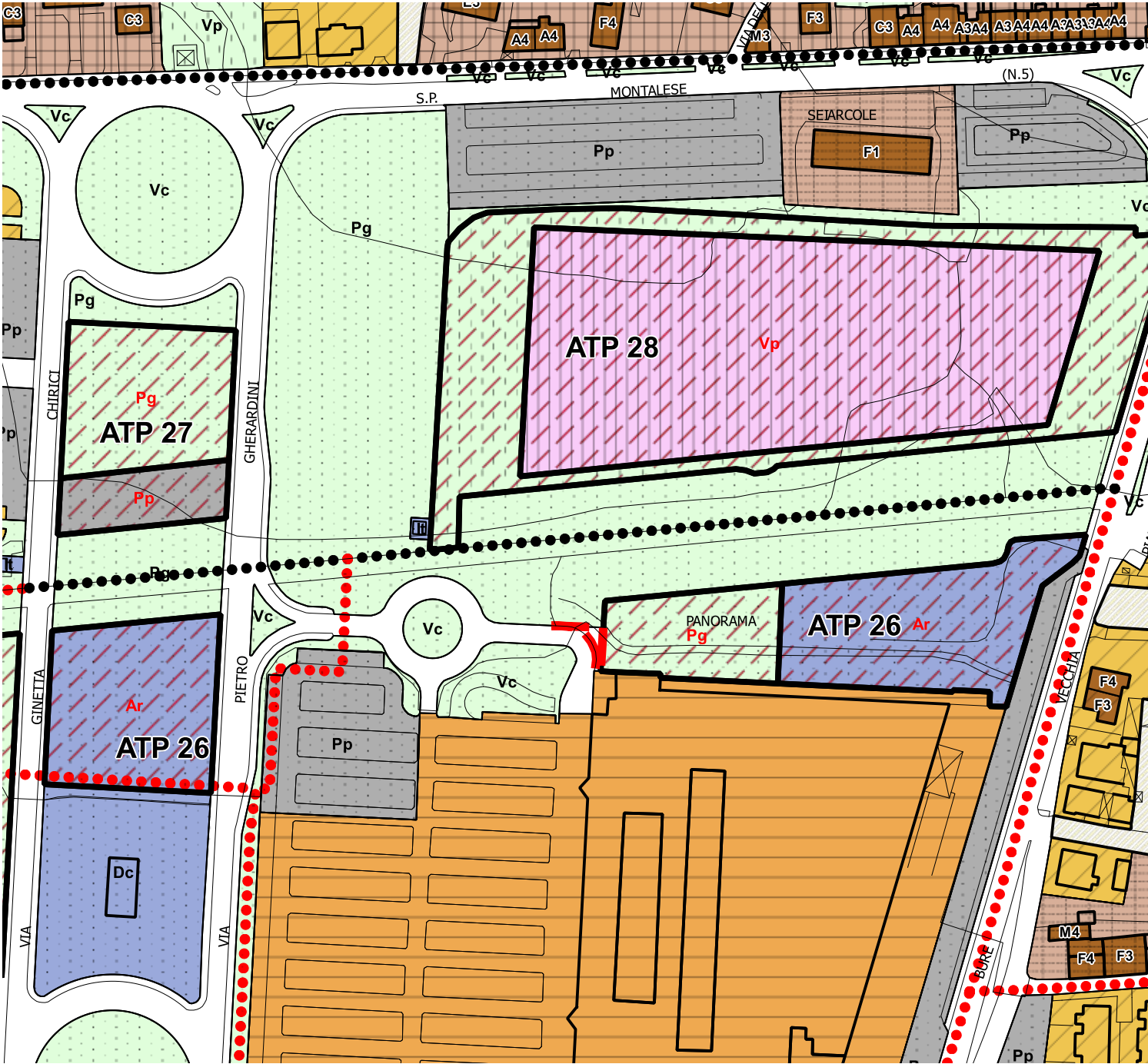
La possibilità di trasformazione è subordinata al versamento di tutti gli obblighi pregressi.

Oltre alle aree a standard previste dalla Scheda Norma dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di proprietà contenuta nella Scheda Norma ATP 25 Area Ex Pallavicini 1 (AG).

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica di cui al deposito Genio Civile n. 2179 del 07 Marzo 2000 con protocollo generale n. 014480 del 6 Marzo 2000.



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi:

La variante al Regolamento Urbanistico vuole conseguire due obbiettivi prioritari: il primo relativo al completamento del tessuto urbano, oggi rimasto indefinito, implementando i servizi alla residenza, il secondo, più strategico, relativo alla sensibile riduzione del consumo di suolo in favore di standard e attrezzature pubbliche. Infatti dovranno essere realizzati e ceduti standard pubblici, nonché ceduti a titolo gratuito i terreni necessari per la realizzazione delle aree verdi con grandi attrezzature sportive Ag, previste nella Scheda Norma ATP 25 Area Ex Pallavicini 1 (AG).

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC	H max	UF	SF	SUL max
	[mq/mq] %	[n. piani/m]	[mq/mq]	[mq]	[mq]
AR Attrezzature di servizio per la residenza	50	3/11	0,48	3975	1908
VP Verde privato e pertinenze	-	-	-	370	-
			totale	4345	1908

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6d

destinazioni	SUL max / ab	Minimi	Standard
	[mq] [ab]	[mq/mq] [mq/ab]	[mq]
AR Attrezzature di servizio per la residenza	1908	1,00	1908
		totale standard	1908

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
PG Parchi e giardini pubblici	2840
PP Parcheggi Pubblici	1140
totale	3980

totale ST	8325
-----------	------

Modalità di attuazione:

Permesso di Costruire con convenzione relativa a quanto di seguito specificato.

Specifiche e prescrizioni:

I permesso di costruire dovrà contenere il progetto definitivo delle opere pubbliche previste. Alla convenzione, da sottoscrivere con l'Amministrazione prima del rilascio del permesso per costruire, dovrà essere allegato il progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Per quanto riguarda le prestazioni energetiche il nuovo edificio dovrà rispettare il Decreto Ministeriale 26 Giugno 2015 – Applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici.

Destinazioni:

La destinazione commerciale prevista nell'attrezzature per la residenza (Ar) è consentita fino ad un massimo di 1 esercizio di vicinato non alimentare, disciplinata nell'allegato A delle NTA del presente Regolamento Urbanistico.

Allineamenti:

L'allineamento del nuovo edificio su via Ginetta Chirici dovrà mantenere gli allineamenti dei fronti degli edifici residenziali esistenti (PEEP), posti sempre sulla stessa via. Lungo il tratto di strada dovranno essere messi a dimora alberi di dimensione adatta al contesto urbano. I fronti sul verde privato (Vp) dovranno mantenere gli allineamenti dei fronti degli edifici residenziali esistenti (PEEP).

Parcheeggi:

La possibilità di trasformazione è subordinata al reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti.

Oneri di urbanizzazione - Contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera D ter del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e dell'art. 184, comma 5 bis, della L.R. n. 65 del 10.11.2014:

Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 12.03.2018 non sono dovuti Contributi straordinari di costruzione.

Specifiche e prescrizioni (continuo):

Soddisfacimento obblighi pregressi:

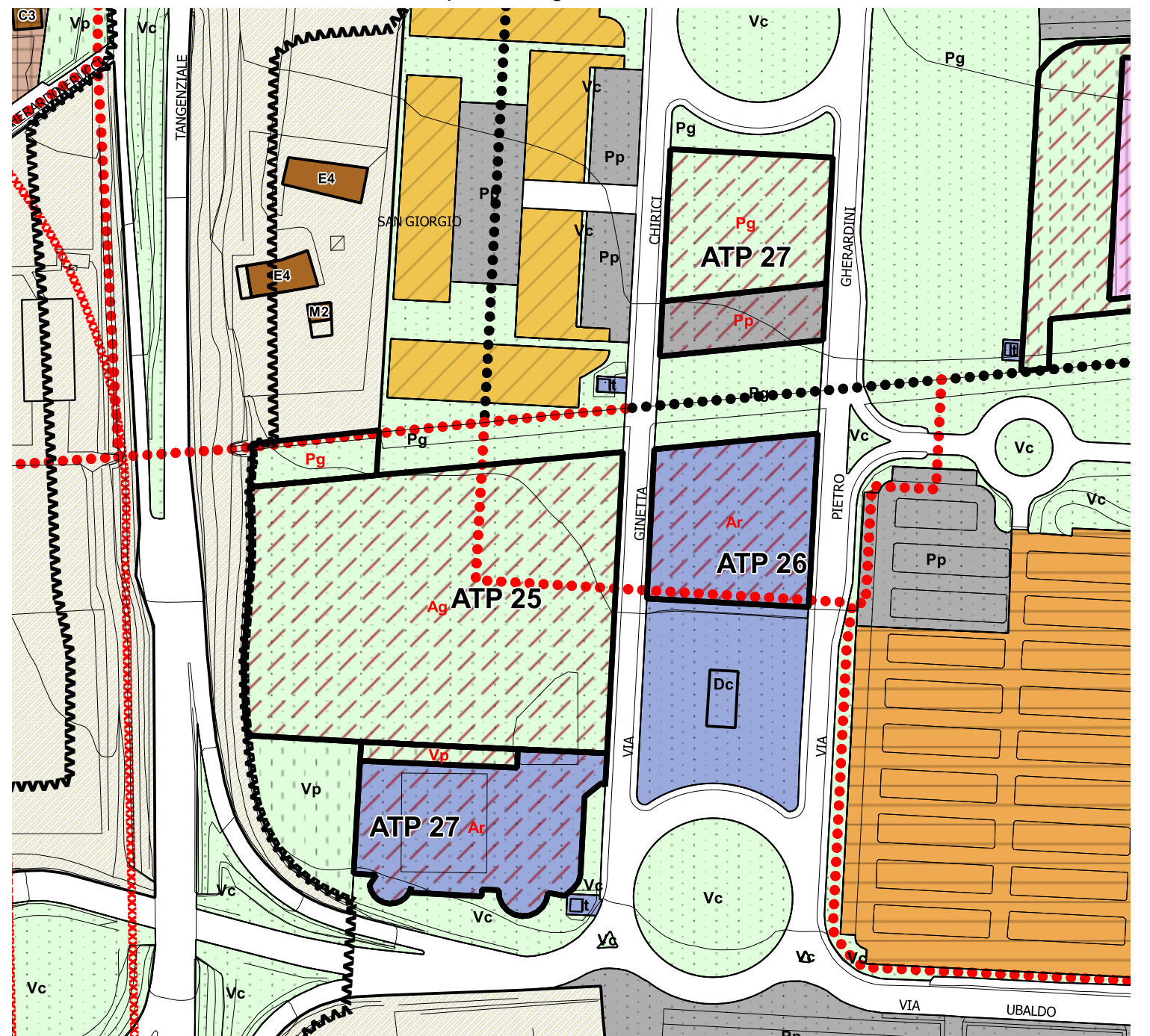
La possibilità di trasformazione è subordinata al soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Oltre alle aree a standard previste dalla Scheda Norma dovrà essere ceduta gratuitamente l'area di proprietà contenuta nella Scheda Norma ATP 25 Area Ex Pallavicini 1 (AG).

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica di cui al deposito Genio Civile n. 2179 del 07 Marzo 2000 con protocollo generale n. 014480 del 6 Marzo 2000.



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi:

La variante al Regolamento Urbanistico vuole conseguire due obiettivi prioritari: il primo relativo al completamento delle funzioni in questo ambito urbano consolidando la destinazione direzionale e rafforzando l'offerta commerciale non alimentare, prevedendo per quest'ultima una vocazione di vendita per negozi di vicinato e medie strutture di vendita, il secondo, più strategico, relativo al versamento corrispondente al valore degli extra-standard.

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC [mq/mq] %	H max [n. piani/m]	UF [mq/mq]	SF [mq]	SUL max [mq]
DIREZIONALE	esistente	esistente	-	13600	esistente
VP Verde privato e pertinenze	-	-	-	6990	-
			totale	20590	esistente

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6d

destinazioni	SUL max / ab [mq] [ab]	Minimi [mq/mq] [mq/ab]	Standard [mq]
DIREZIONALE	esistente	1,50	-
		totale standard	0

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
-	0
totale	0
totale ST	20590

Modalità di attuazione:

La presentazione del titolo abilitativo, per realizzare le medie strutture di vendita e gli esercizi di vicinato, è subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione relativa a quanto di seguito specificato.

Specifiche e prescrizioni:

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti quali: ingrosso, espositivo e depositi.

E' ammesso inoltre, al piano terra dell'immobile, la realizzazione di un massimo di 1 esercizio di vicinato non alimentare e di un massimo di 3 medie strutture di vendita non alimentare da 800 mq di superficie di vendita ciascuna, così come disciplinato nell'allegato A delle NTA del presente Regolamento Urbanistico.

Parcheggi:

La possibilità di insediamento delle attività commerciali è subordinata al reperimento della dotazione dei parcheggi come definiti dalle normative vigenti.

Oneri di urbanizzazione - Contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera D ter del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e dell'art. 184, comma 5 bis, della L.R. n. 65 del 10.11.2014:

Al sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 12.03.2018 sono dovuti Contributi straordinari di costruzione da calcolare prima del provvedimento autorizzativo.

Soddisfacimento obblighi pregressi:

La possibilità di trasformazione è subordinata al soddisfacimento di tutti gli obblighi pregressi:

L'allestimento e la manutenzione del verde pubblico adiacente al fabbricato su aree già cedute all'Amministrazione Comunale.

Versamento corrispondente al valore degli extra-standard convenuti con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 23.01.2017:

La possibilità di trasformazione è subordinata al versamento del valore degli extra-standard:

€ 70.200,00 valore dell'area a Sud della zona di intervento

€ 152.327,50 importo già convenuto per trasformazione dell'area a Sud della zona di intervento

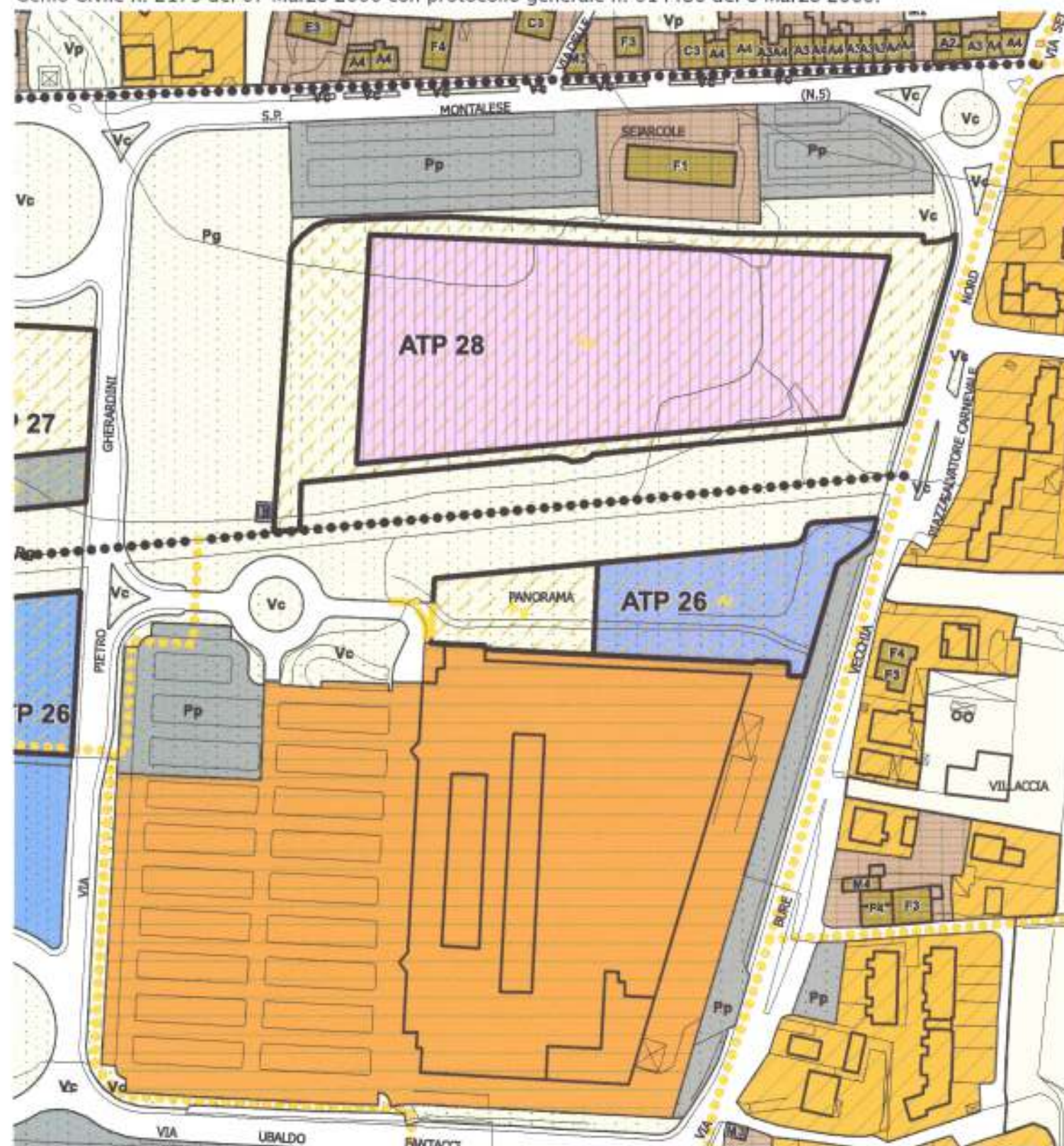
€ 192.000,00 importo previsto per la realizzazione della pista ciclabile

Specifiche e prescrizioni (continuo):

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente Regolamento Urbanistico, con particolare riferimenti ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

Dovranno inoltre essere specificate nel progetto le misure necessarie per la protezione e la sistemazione dei suoli, con particolare riferimento alla previsione di interventi volti alla minimizzazione dell'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle superfici carrabili.

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica di cui al deposito Genio Civile n. 2179 del 07 Marzo 2000 con protocollo generale n. 014480 del 6 Marzo 2000.



Destinazioni d'uso 1:2000

Obiettivi

Dotare l'abitato di Pistoia ovest di una nuova struttura per residenza sanitaria assistita (RSA), prevedendo al contempo opere per verde e parcheggi pubblici a disposizione del quartiere e delle attrezzature scolastiche limitrofe e predisponendo una viabilità di accesso carrabile e ciclopeditone in grado di cucire la rete esistente.

Parametri Urbanistici

destinazioni	RC [mq/mq] %	H max [n. piani/m]	UF [mq/mq]	SF [mq]	SU max [mq]
SS Servizi socio sanitari	25	3/13,50	0,65	12771	8021
			totale	12771	8021

Standard Minimi Obbligatori Sub-Ambito 6f

destinazioni	SU max [mq]	Minimi [mq/mq]	Standard [mq]
SS Servizi socio sanitari	8021	0,40	3208
		totale standard	3208

Opere Pubbliche a Carico del Realizzatore

destinazioni	Sup [mq]
Aree per la viabilità	4984
Aree per la viabilità da ristrutturare	490
Percorsi pedonali e ciclabili di connessione	
PP Parcheggi pubblici	5136
PG Parchi e giardini pubblici	7445
VC Verde di connettività	852
totale	18907
totale ST	31678

Modalità di attuazione

Un permesso di costruire (PdC) relativo alle opere pubbliche. Uno o più PdC relativo/i alle opere private. Convenzione urbanistica da sottoscrivere prima del rilascio dei PdC.

Specifiche e prescrizioni

Dovrà essere realizzato un percorso ciclopeditone separato da quello carrabile di connessione tra la via G. Donati (a nord) e la viabilità a sud (avvicinandosi per quanto possibile alla via Lucchese), in modo da servire le aree verdi e costituire parte della rete ciclopeditone prevista dal Regolamento Urbanistico (RU).

Dovrà essere prevista una fascia ineditata, destinata a verde e aree scoperte, che mantenga un varco sia visivo che fisico e un possibile corridoio ecologico lungo il Fosso Pescino.

Dovrà essere restaurato il muro lungo via Pescino che attraversa e costeggia l'area, in quanto risorsa del patrimonio territoriale di valore storico testimoniale.

Il progetto delle opere a verde dovrà essere conforme alle linee guida di cui all'allegato "C" al regolamento di "Tutela, conservazione e gestione del verde comune" del Comune di Pistoia.

Le aree scoperte devono essere preferibilmente a verde o comunque pavimentate con materiali drenanti, utilizzando sistemi di drenaggio urbano sostenibile.

I parcheggi pertinenziali alle opere private, conformemente a quanto previsto nell'art. 62 delle NTA del presente RU, dovranno essere realizzati sia nel rispetto del parametro minimo di 1 mq di superficie per ogni mc di volume da edificare (cd. Legge Tognoli) che nel rispetto di quello di n.1 posto auto per ogni 25 mq della anzidetta superficie a parcheggio.

Dovranno essere osservate le prescrizioni di cui all'art. 52, c. 12, delle NTA del presente RU o, con particolare riferimento ai punti a), b), c), e), f), g), h), i) e j).

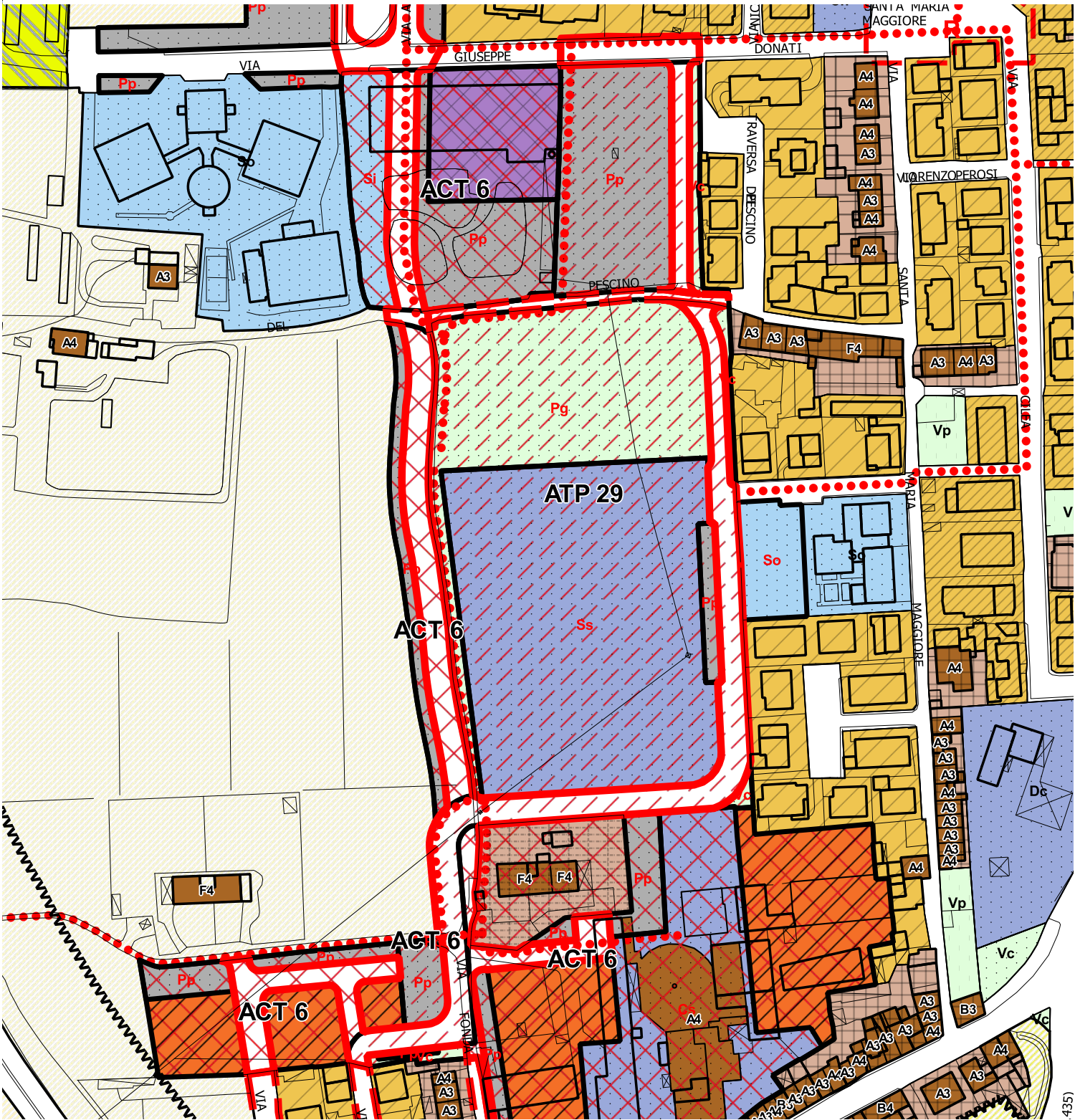
L'estensione delle reti idropotabile e di fognatura e il sistema di gestione delle acque di dilavamento saranno sottoposti alle condizioni e prescrizioni del Gestore del Servizio idrico integrato e dovranno in generale, comunque, essere verificate con gli enti gestori dei servizi e delle reti le misure necessarie all'integrazione di questi ultimi.

La realizzazione delle opere private dovrà essere preceduta da una Valutazione Previsionale di Clima Acustico, quella delle opere di urbanizzazione da una Valutazione impatto acustico.

Dovrà essere comunque confermata, prima del rilascio del primo PdC l'assenza di inquinanti nelle aree abbandonate prossime all'ex-stabilimento produttivo della "fornace di Vicofaro".

La fattibilità dell'intervento è asseverata nella relazione geologico-tecnica, idraulica e sismica di cui al deposito Genio Civile n. _____ del _____ con protocollo generale n. _____ del _____.

Si dovranno porre in essere le misure compensative, a seguito degli effetti negativi sull'ambiente, previste nel rapporto ambientale di VAS relativo alla variante urbanistica unitamente alla quale la presente scheda viene approvata dal Consiglio Comunale.



Destinazioni d'uso 1:2000