



Comune di Pistoia

Servizio Governo del Territorio e Edilizia Privata
U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana

Responsabile del Procedimento e Progettista:
arch. Elisa Spilotros

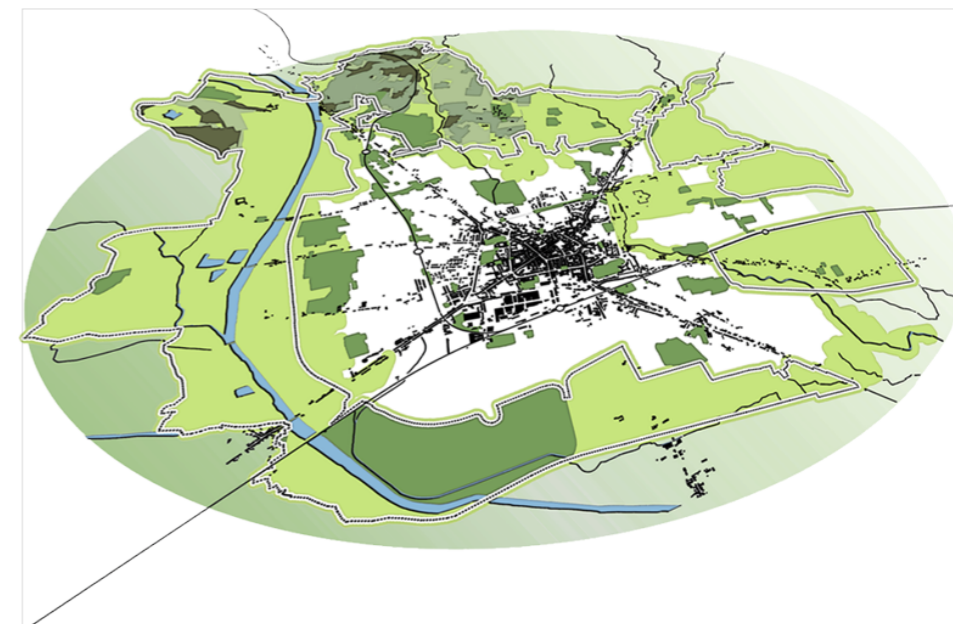
Responsabile U.O. Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbana:
arch. Eduardo Russo

Ufficio Pianificazione Territoriale:
David Innocenti
Tiziana Massi
Gabriele Paolini

Adottata con D.C.C. n. 35 del 10 marzo 2010
Approvata con D.C.C. n. 35 del 17 aprile 2013

aggiornata all'Ottobre 2013

Regolamento Urbanistico Schede Norma ACT e ATP



variante n. 1 al Regolamento Urbanistico 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

Adozione

P.e.02

INDICE

ACT e ATP: quadro riassuntivo degli interventi..... 3

ACT ambiti complessi di trasformazione..... 4

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)
08. S. Agostino cimitero
09. Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti
10. Ponte Europa
11. Via Andreini
12. Molina di Gora (fermata ferroviaria)
13. Ville Sbertoli

ATP ambiti di trasformazione puntuale..... 77

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

ACT e ATP: quadro riassuntivo degli interventi

		AER		AES		TP1		TP3		TP6		Direzionale		Si Sf	So Sf	Alberghi/ristoranti		Ar		Uo/Cu/Cs		Pp Sf	Pg Sf	Va		Vc Sf	Ag Sf	Pt		Vp	Strade Sf	FFSS Sf	Totale Sf	Totale SU	
		Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU			Sf	SU	Sf	SU	Sf	SU			Sf	SU			Sf	SU						Sf
ACT	01	Case Nuove di Masiano			4.056	1.217	45.265	25.233			34.020	6.804											9.802	11.420			5.814				12.038	16.762		146.008	33.254
	02	Ramini	1.406	1.195																			1.007		6.831						405		9.649	1.195	
	03	Villa di Montesecco																											63.324	1.000				63.324	1.000
	04	Via Berni ex VV.FF.			4.134	1.447											8.410	3.997					2.730	786			3.584					4.214		23.858	5.444
	05	Ex Telecom Nespolo	4.090	2.045															1.369	616			1.012	3.499	7.771	120	233					1.564		21.258	2.781
	06	Fornace di Vicofaro	13.861	7.585					2.736	1.915					1.430								8.572		1.934		296	19.236				7.003		62.186	9.500
	07	Via S. D'Acquisto (parcheeggio scambiatore)															7.200	2.520					7.352	9.680									24.232	2.520	
	08	S. Agostino cimitero											4.424	3.982									2.093	22.141			1.889					2.825		33.372	3.982
	09	Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti	3.375	2.700																			2.062		773								10.933	2.943	
	10	Ponte Europa					7.013	3.507					1.995	1.250									240				5.737					3.318		18.303	4.757
	11	Via Andreini	2.088	1.044																			228	6.378									8.694	1.044	
	12	Molina di Gora (fermata ferroviaria)							1.592	876													1.854										4.801	876	
	13	Ville Sbertoli																											104.500				1.355	104.500	12.968
ATP	01	Badia a Pacciana (AES)			876	526																	183	463							592		2.114	526	
	02	Chiazzano (AES)			1.972	1.380																	1.040			285					1.376		4.673	1.380	
	03	Chiazzano (Ar)																	3.360	1.512			1.255			257						4.872	1.512		
	04	Via Berni area Conad										10.957	2.518										1.606	3.430						3.067		19.060	2.518		
	05	Ex scuole elementari Boario (AES)			1.942	1.068																			929							2.871	1.068		
	06	S. Agostino2 cantieri comunali							8.523	4.688																	2.241				1.557		12.321	4.688	
	07	S. Agostino3 via Fermi sud					9.584	5.271															1.439							300		11.713	5.271		
	08	S. Agostino3 via Fermi nord					6.993	4.039															1.149				514			351		9.007	4.039		
	09	S. Agostino3 via Castagnola					21.120	11.616															2.020				500					23.640	11.616		
	10	Area Coop																	2.371	1.423	2.237	783	5.512				62					10.182	2.206		
	11	Area Noci							1.311	1.573													1.037		407						550		3.305	1.573	
	12	S. Agostino1 via Landucci							738	590																	590					1.328	590		
	13	S. Agostino1 via Landucci-via Copernico							2.628	2.102													2.102									4.730	2.102		
14	Molina di Gora (AES)			2.787	2.090																	407	1.600								4.794	2.090			
15	Torbecchia (AES)			642	385																										642	385			
16	Capostrada (AES)			1.523	914																										2.849	914			
17	Magigas Chiesina Montalese (AES)			2.024	1.316																	77								852		4.139	1.316		
18	Le Grazie (AES)			738	406																			204							942	406			
19	Pracchia ex scuola (AER)	600	480																							384					984	480			
20	Valdibrana																	3.255	1.302			660	642								4.557	1.302			
21	Via Udine							4.523	3.618													1.915	2.430								8.868	3.618			
22	Via Udine-Via Erbosia							2.567	1.797																						4.757	1.797			
TOTALI		25.420	15.049	20.694	10.749	89.975	49.666	24.618	17.159	34.020	6.804	17.376	7.750	8.261	6.139	15.610	6.517	10.659	5.096	9.355	783	57.950	66.199	18.776	120	22.776	19.236	167.824	1.000	12.038	45.185	1.355	673.466	133.661	

* = 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

<i>totale</i>				79.285	32.037
---------------	--	--	--	--------	--------

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

AES aree per edilizia sociale	30	2 piani	0,30	4.056	1.217
<i>totale</i>				4.056	1.217

Si scuole dell'infanzia				6.831	
<i>totale</i>				6.831	

Vc verde di connettività urb. e terr.le				5.814	
Pp parcheggi pubblici				9.802	
Pg parchi e giardini pubblici				11.420	
<i>totale</i>				27.036	

strade				16.762	
<i>totale</i>				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]				
			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

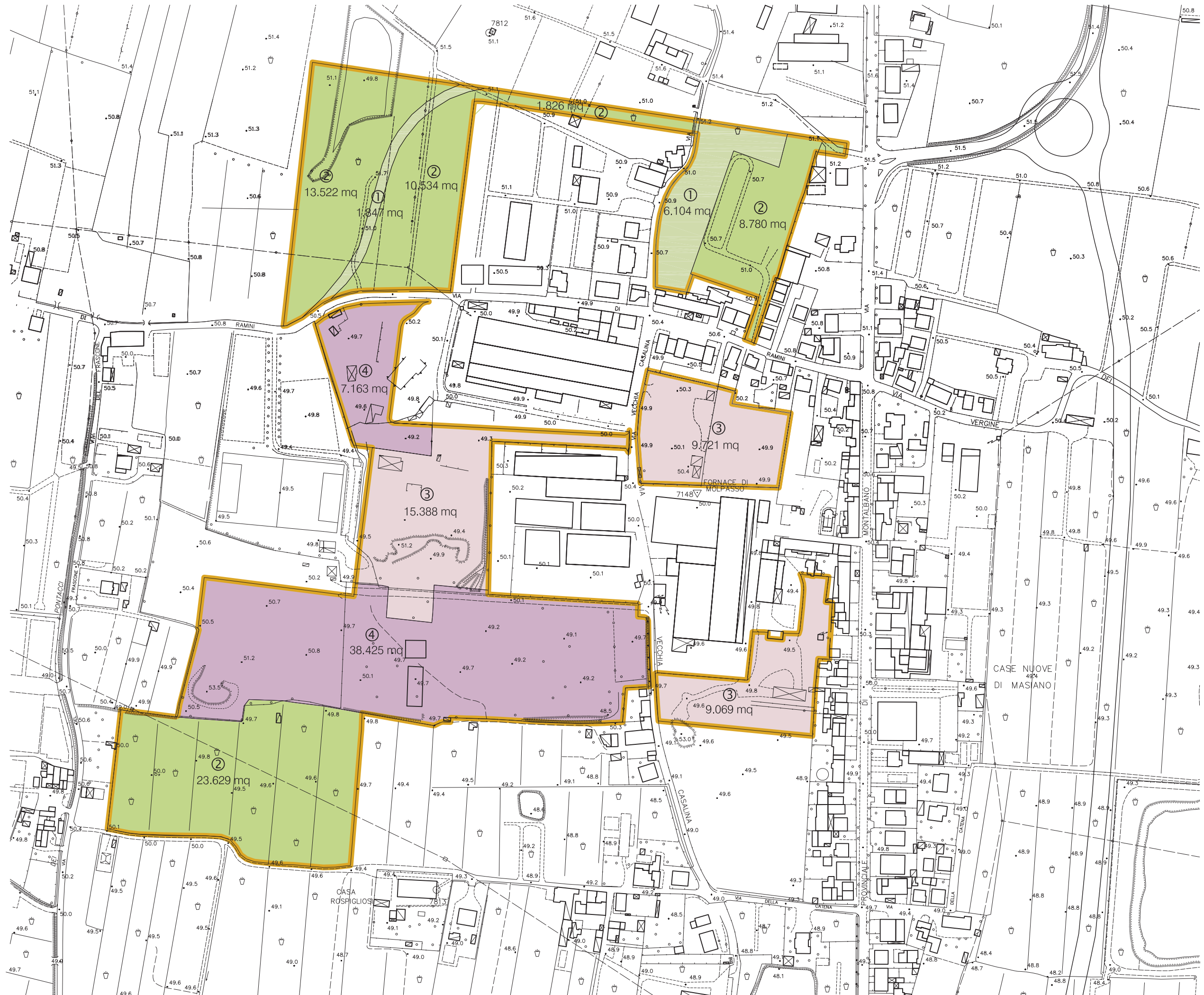
- ① **TPU** a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ② **TPU** a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq
- ③ **TUM** a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq
- ④ **TUM** a dest. privata non edif.
ICE=0.190 mq/mq

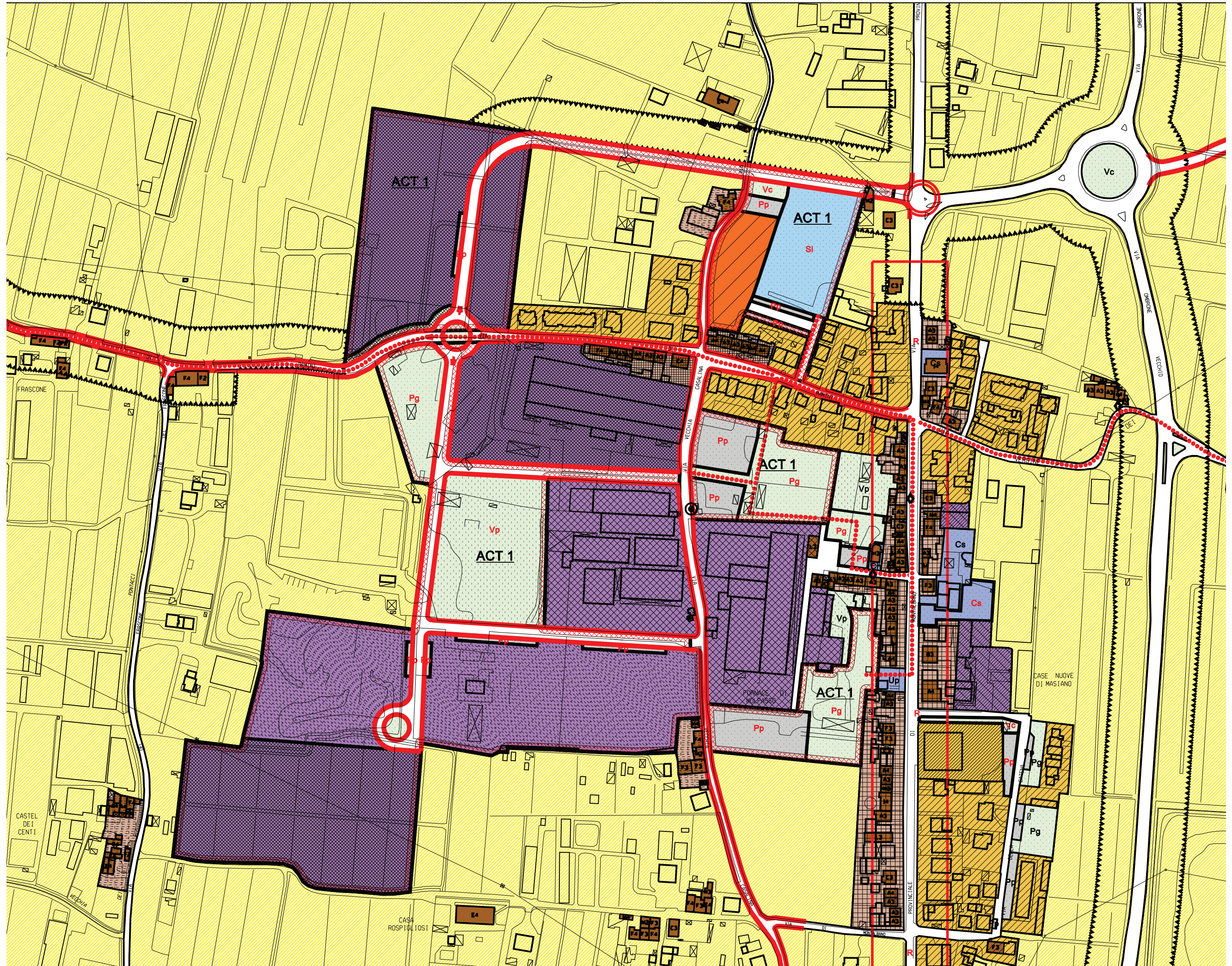
Comparto

 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

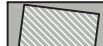
 **extra standard**
superficie ceduta


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



 Percorsi ciclo-pedonali
(esistenti e di progetto)



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
<i>totale</i>				1.406	1.195

strada				405	
Pp parcheggi pubblici				1.007	
Va verde attrezzato				6.831	
<i>totale</i>				8.243	



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 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]	totale [mq]
1.406	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

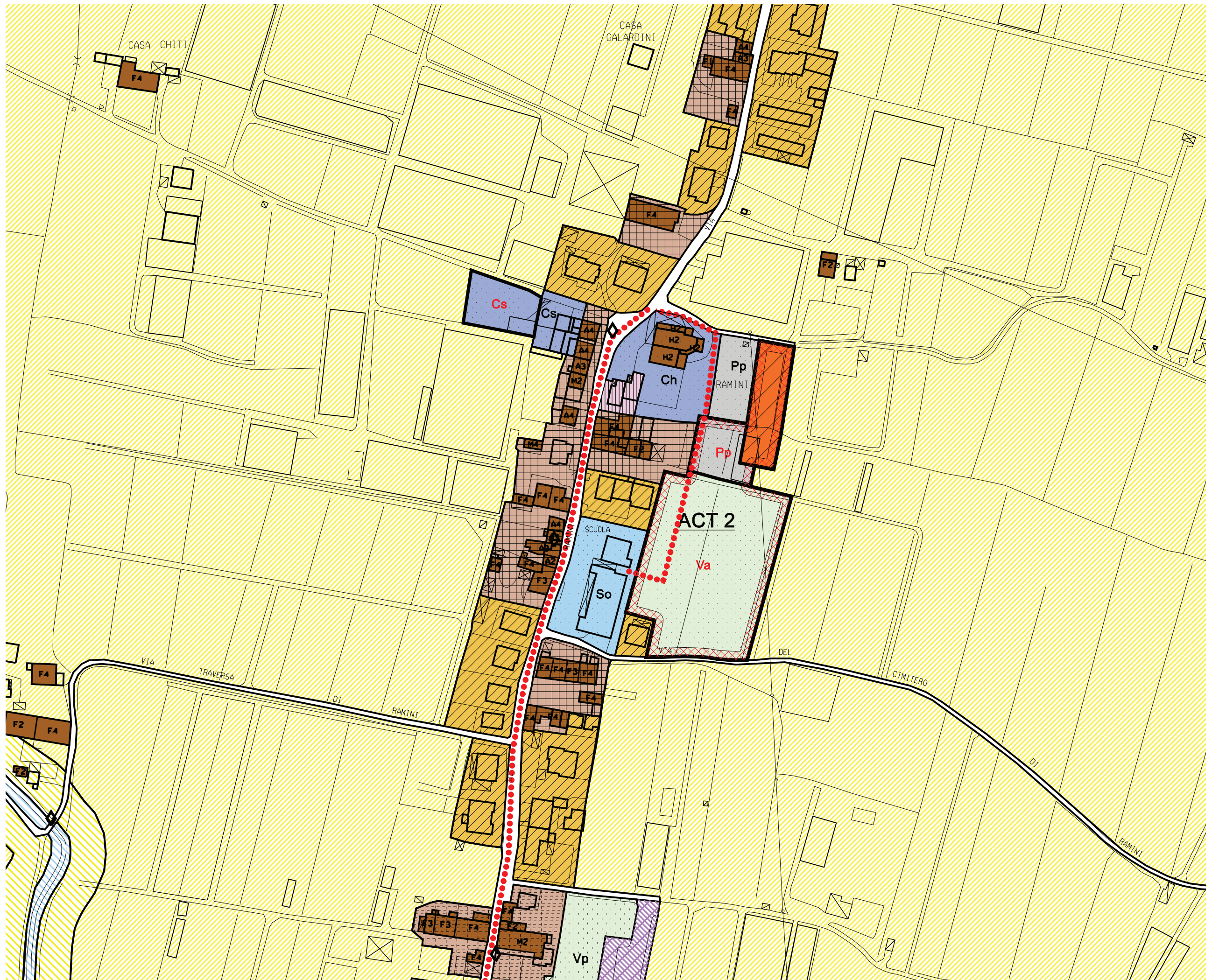
Comparto

 Indicazione perimetro del comparto




Altre indicazioni

7.046 mq indicazione superfici territoriali







Ripartizione del suolo

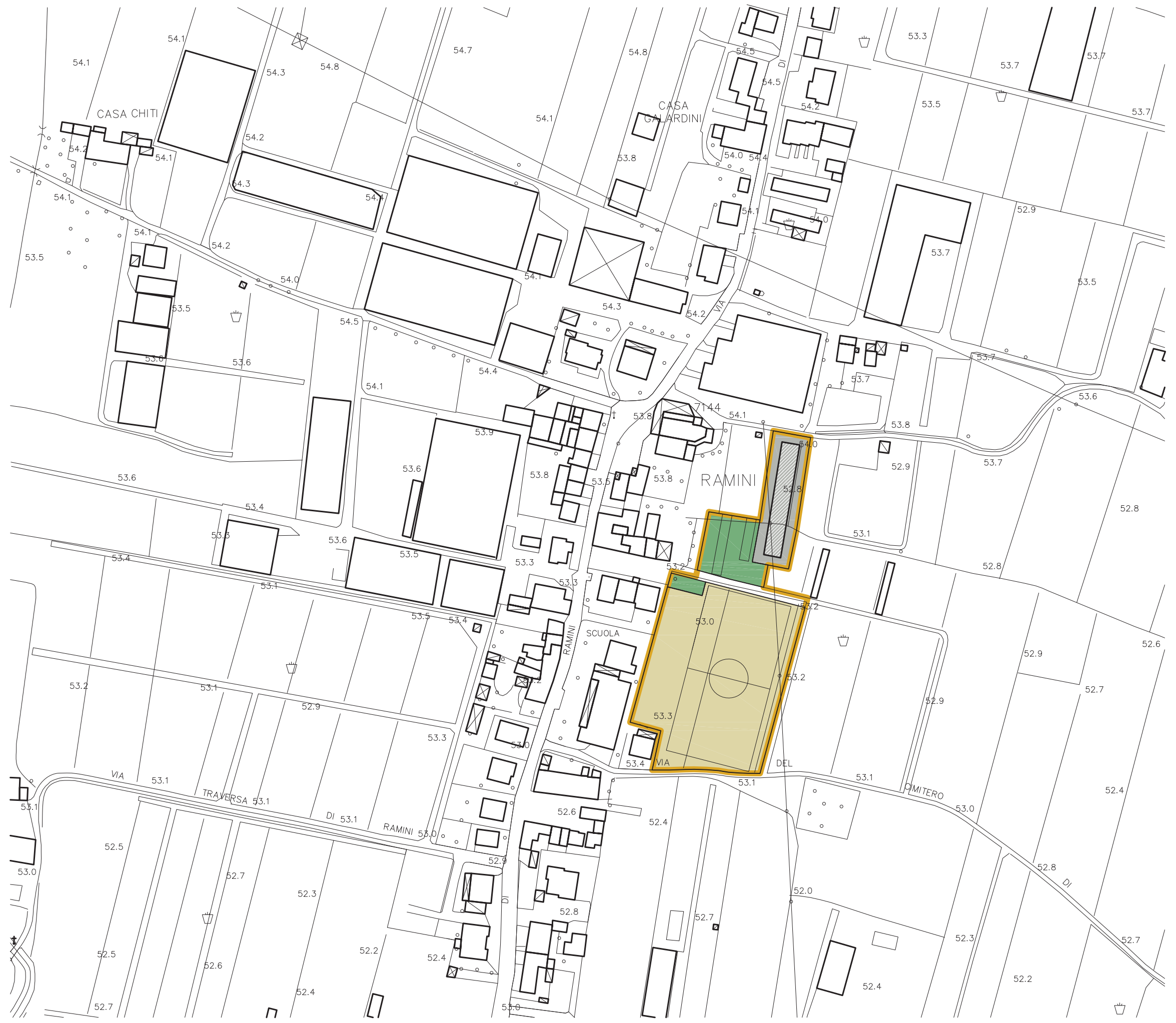
-  **parte riservata al privato**
che accoglie la SUL convenzionale
-  **standard**
ex D.M. 1444/68
-  **extra standard**
superficie ceduta

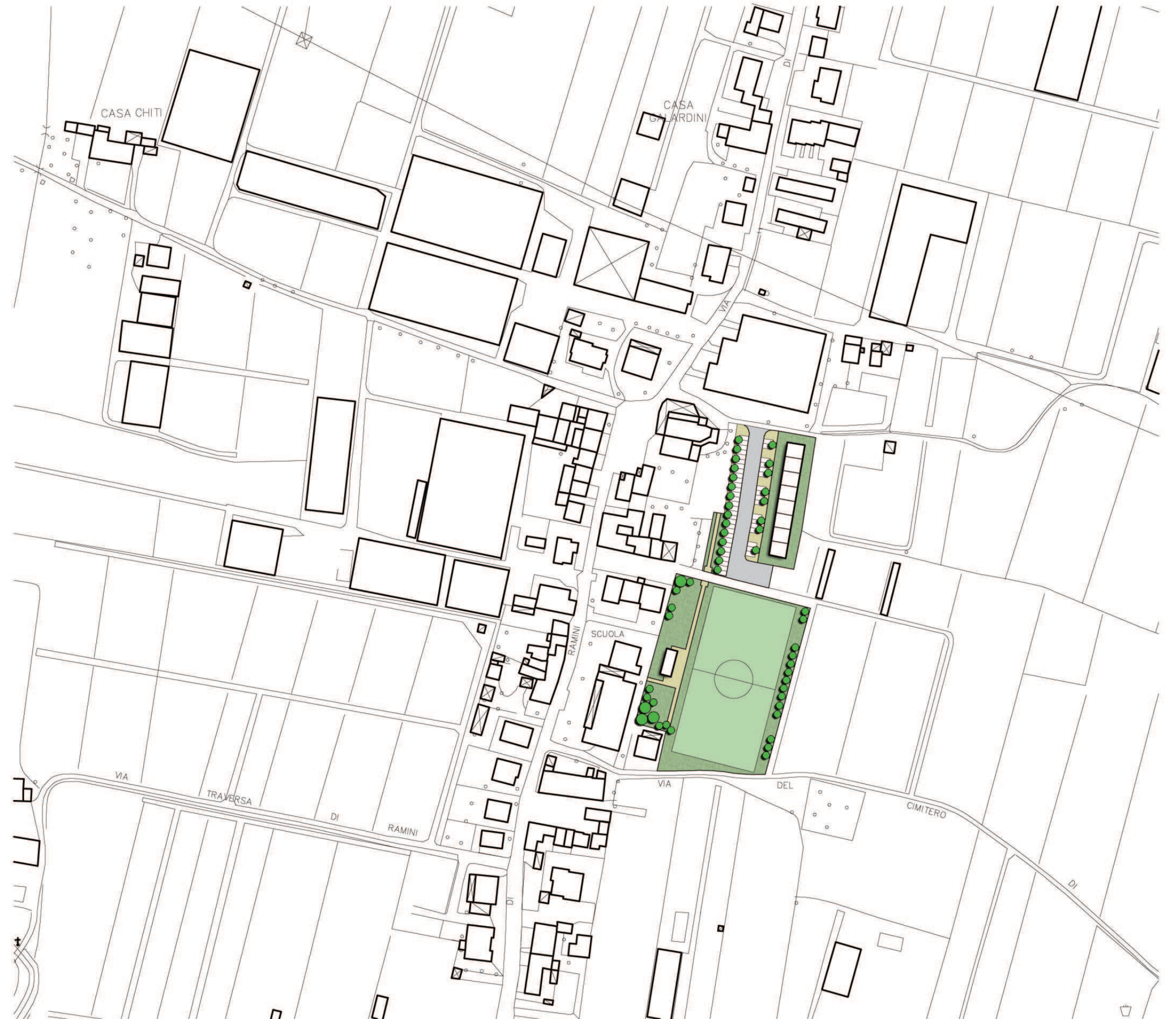
Assetto urbanistico

-  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/

- medioteca 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 ridurre 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
			<i>totale</i>	63.324	1.000

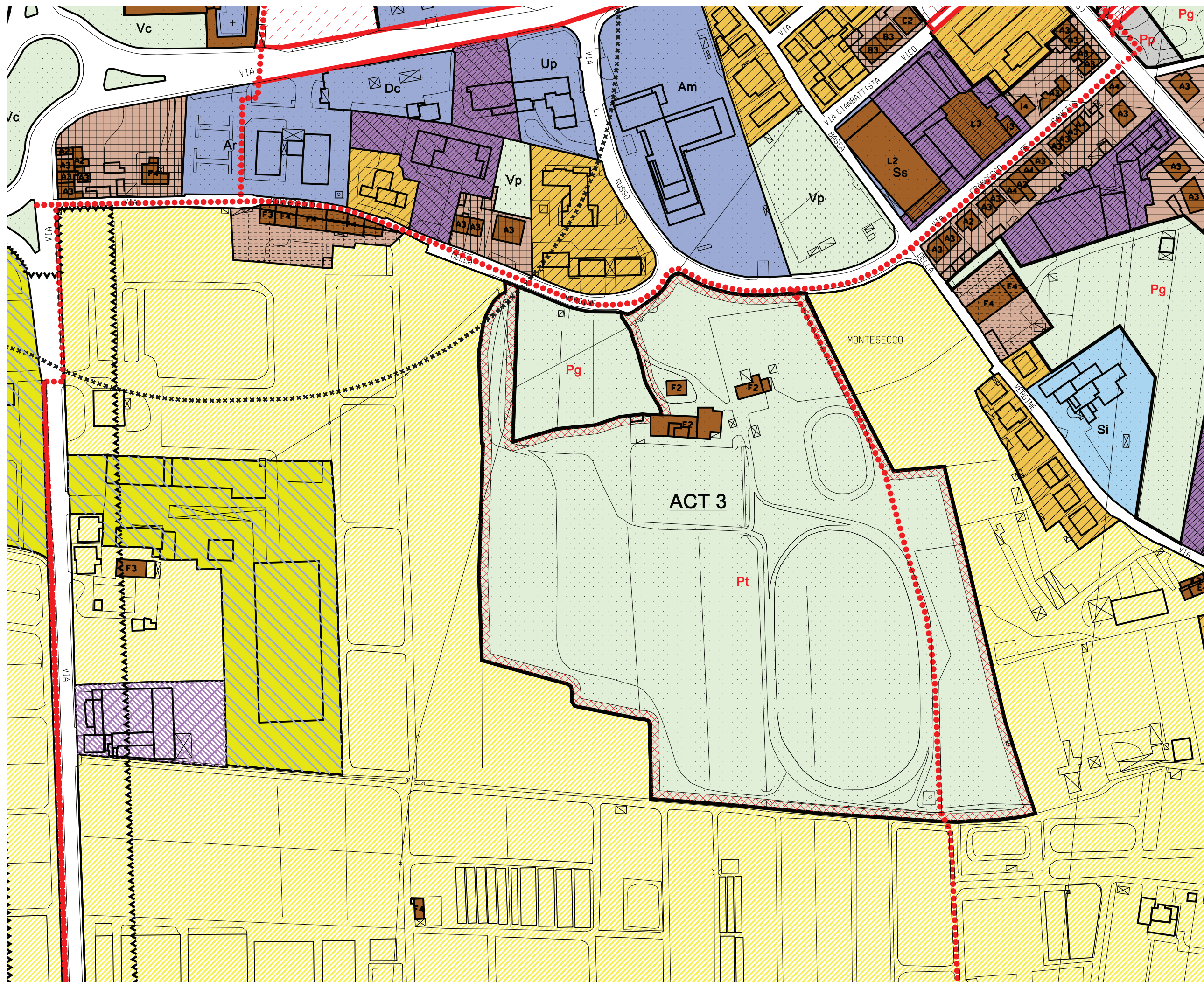
* SUmax aggiuntiva rispetto ai volumi esistenti, con destinazioni descritte nella scheda norma, computata complessivamente, ossia sommando sia le superfici lorde afferenti volumi interrati che fuori terra.



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 intervento 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 nell'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
<i>totale</i>				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	
<i>totale</i>				11.314	

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%	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
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] 3.997			totale [mq] 8.410	totale [mq] 3.997

Classificazione suoli

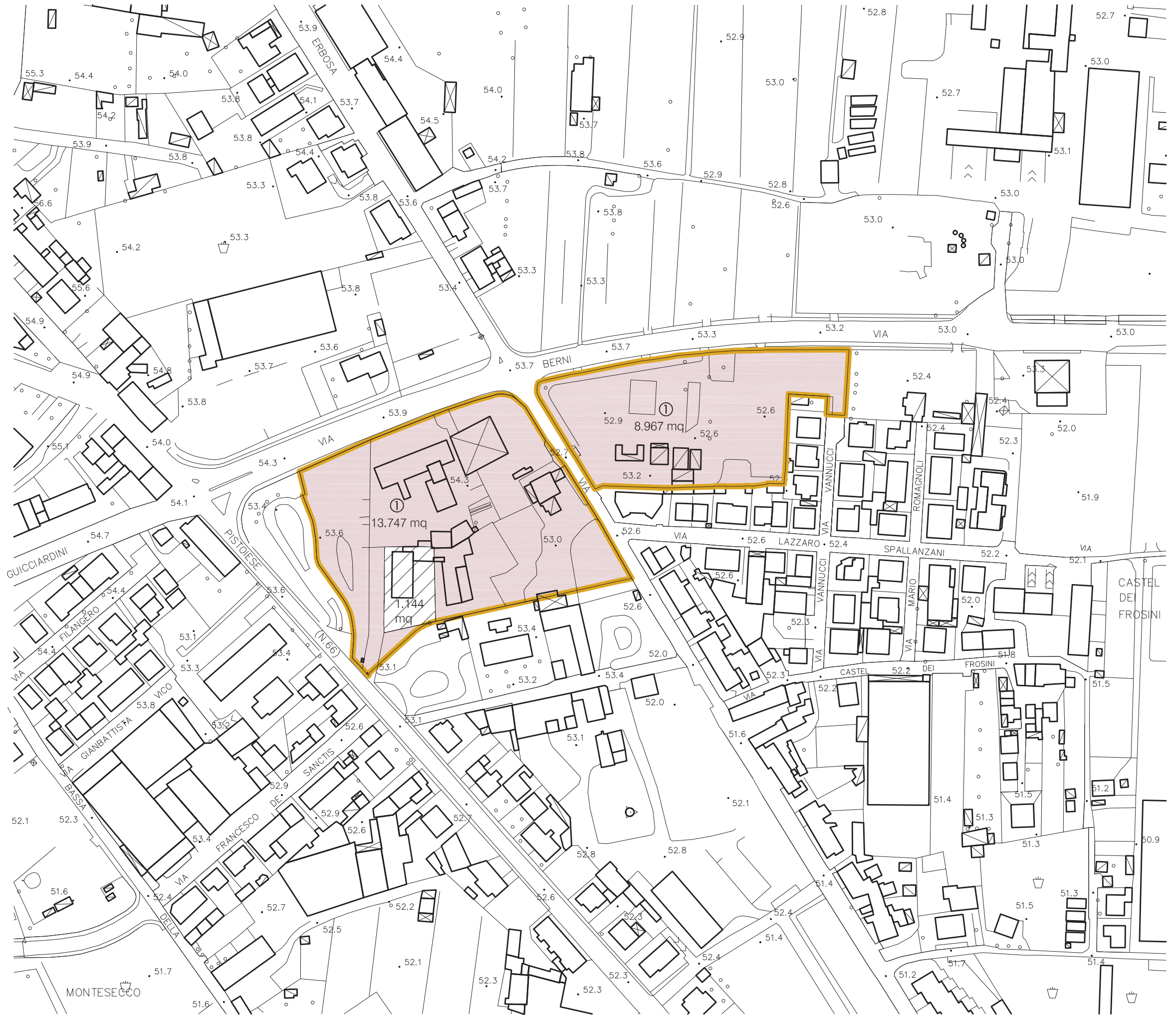
-  **TUM** a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq
-  Aree edificate

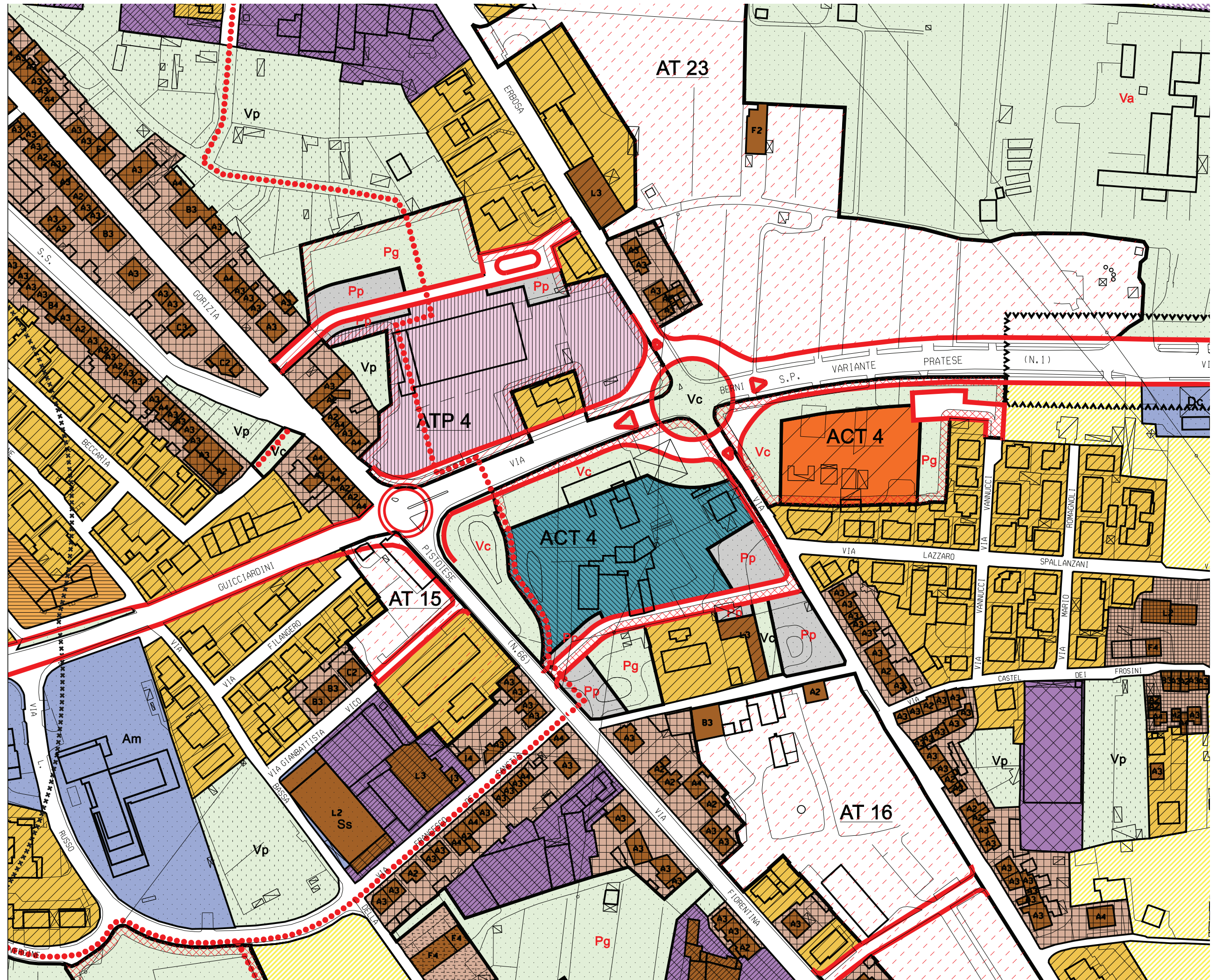
Comparto

-  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



RU Pistoia
ACT 04
Via Berni ex W.F.F.
disegno di
PLANIVOLUMETRIA



formato A3
scala 1:2000

Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Realizzazione di un giardino pubblico lungo via dell'Albero, nel centro abitato;
- 2) realizzazione 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 intervento 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
<i>totale</i>				4.090	2.045
Ar attrezzature di serv. per la resid.	40	2 p / 7,5 m	0,45	1.369	616
<i>totale</i>				1.369	616
So scuole dell'obbligo				1.720	
<i>totale</i>				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	
<i>totale</i>				12.515	120
strade				1.564	
<i>totale</i>				1.564	

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%	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]			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
	standard (24 mq/ab resid; 1 mq/mq SUL Ar) [mq] 2.579	Sf Ar aree per attrezzature di servizio per la residenza (Uf=0,45 mq/mq)	1.369
		Pp Parcheggi pubblici	263
		Va Verde attrezzato	2.204
	oo. urb. primaria [mq] 1.564	Vc Verde di connettività urbana e territoriale	112
		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

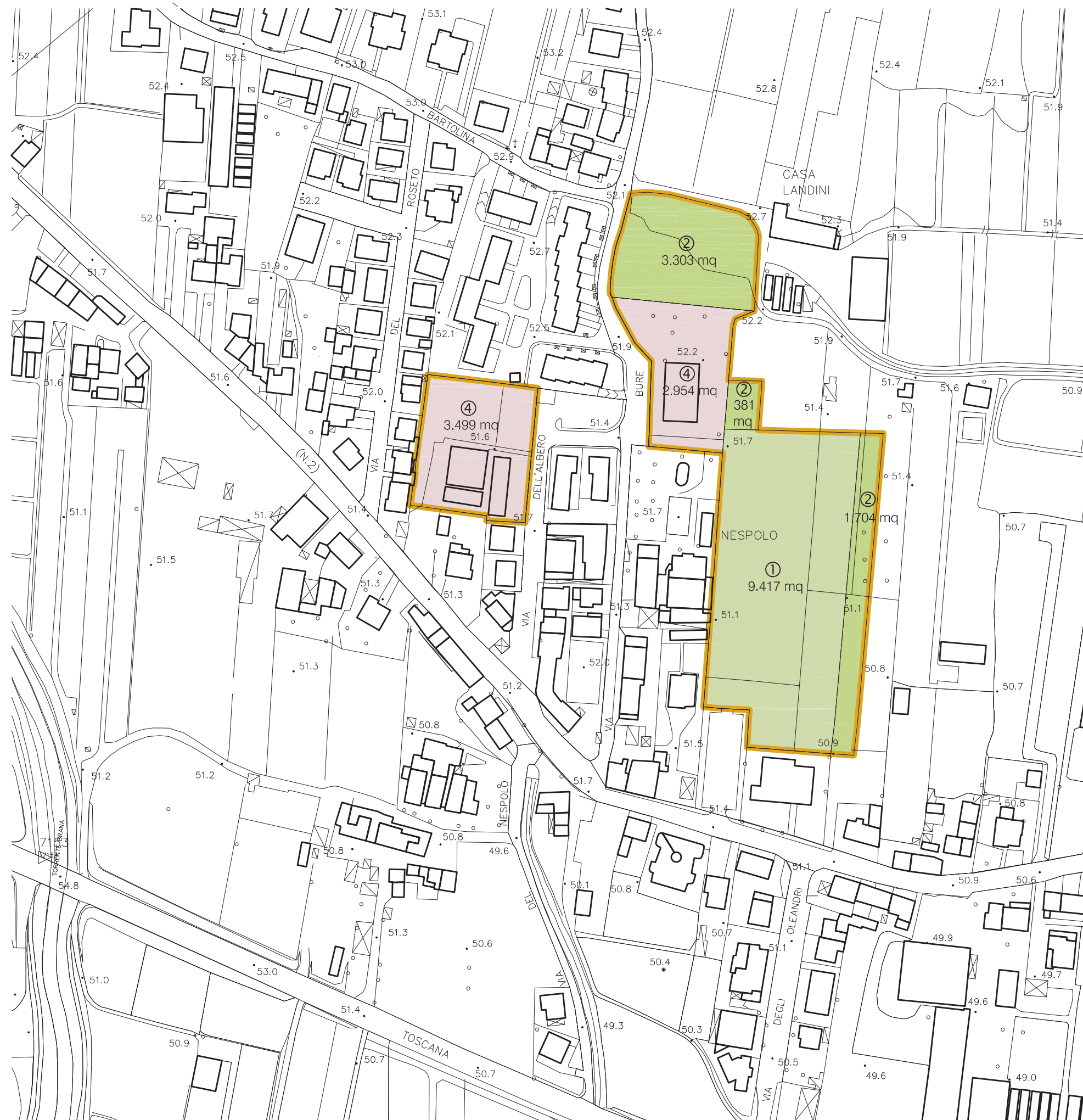
- ① **TPU** a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ② **TPU** a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq
- ③ **TPU** a dest. privata edif.
ICE=0.156 mq/mq
- ④ **TUM** a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq

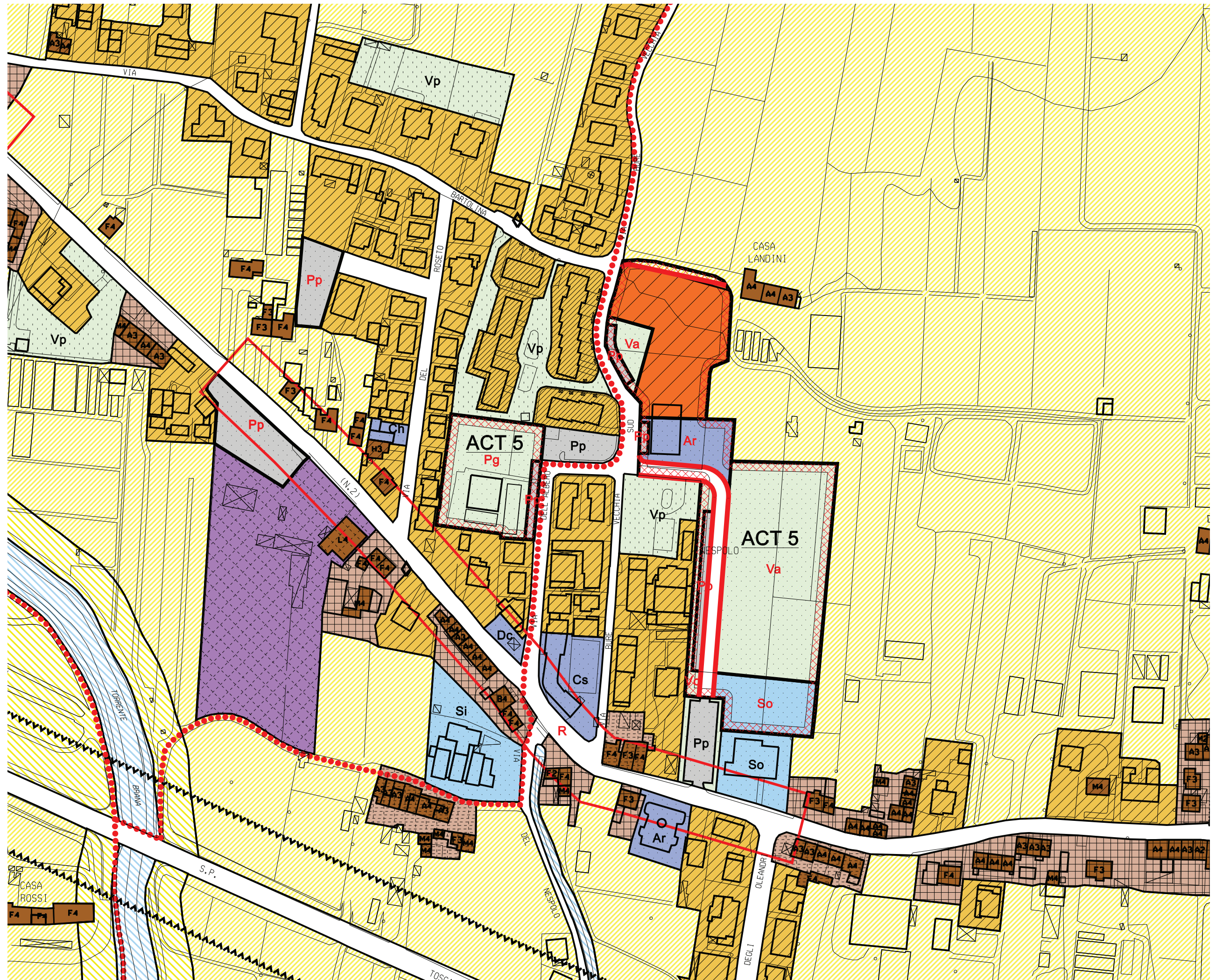
Comparto

 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

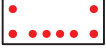
 **Strade di progetto**

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


Assetto urbanistico

 **Fabbricati di progetto**
(simulazione non prescrittiva)

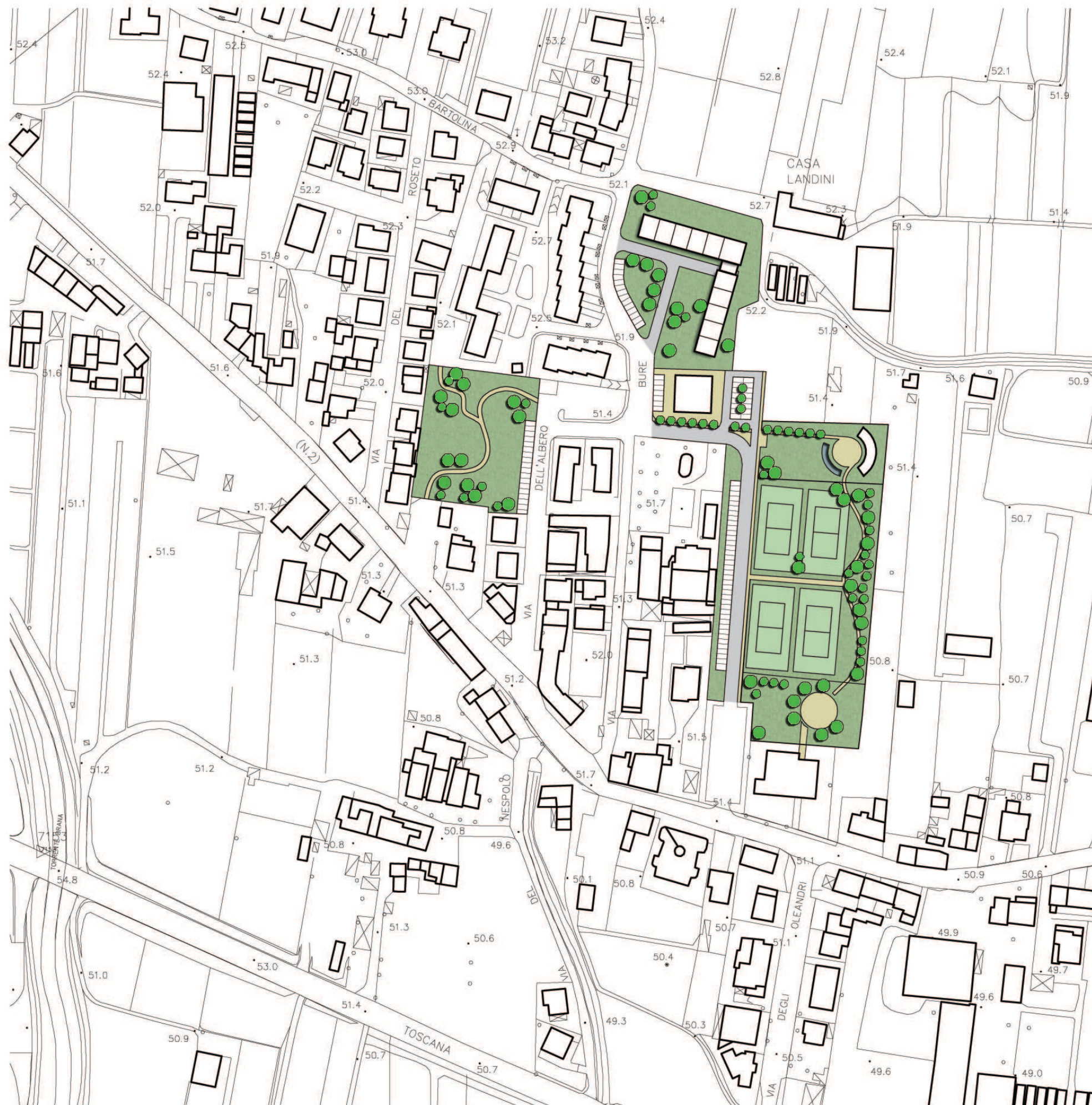
 **Allineamenti prescrittivi**
(fronte coincidente con l'allineamento)

 **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 contestuale 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 adiacente 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 [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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
<i>totale</i>				13.861	7.585
Va verde attrezzato				1.934	
Vc verde di connett. urb. e territor.				296	
Pp parcheggi pubblici				6.065	
Ag aree verdi con grandi attr. sport.				19.236	vedi NTA
Up/Cu/Cs aree per att.d'int.collet.				7.118	esistente
<i>totale</i>				34.649	
oo. urb. primaria: strade				5.959	
<i>totale</i>				5.959	
COMPARTO B					
TP3 tessuti per attività ind.li e art.li	40	14 m	0,70	2.736	1.915
<i>totale</i>				2.736	1.915
Si scuole dell'infanzia				1.430	
Pp parcheggi pubblici				2.507	
<i>totale</i>				3.937	
oo. urb. primaria: strade				1.044	
<i>totale</i>				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)
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]	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq]	Sf AER aree per ed. resid. privata (Uf=0,30 mq/mq)	SU convenzionale
		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; 1 ab=25mq) [mq]	Va Verde attrezzato	1.934
	7.281	Pp Parcheggi pubblici	5.051
	oo. urb. primaria [mq]	Vc Verde di connettività urbana e territoriale	296
	2.901	Strade di lottizzazione	2.901
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq]	Ag Aree verdi con grandi attrezzature sportive	19.236
	30.426	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]	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]			16.597	9.500
9.181				


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

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

Classificazione suoli

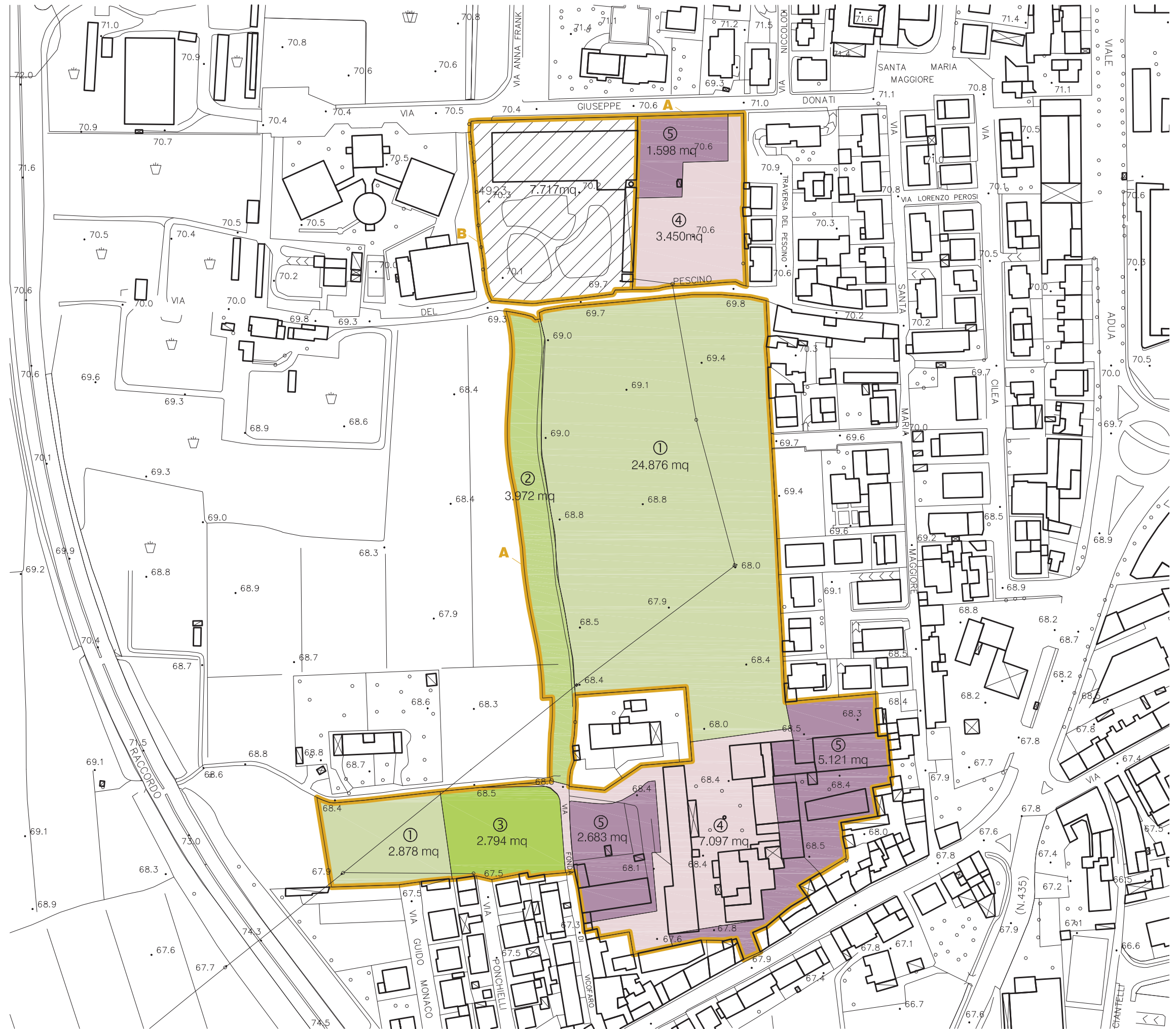
- ① **TPU** a dest. pubblica
ICE=0,104 mq/mq
- ② **TPU** a dest. privata non edif.
ICE=0,130 mq/mq
- ③ **TPU** a dest. privata edif.
ICE=0,156 mq/mq
- ④ **TUM** a dest. pubblica
ICE=0,152 mq/mq
- ⑤ **TUM** a dest. privata edif.
ICE=0,228 mq/mq
-  Aree edificate

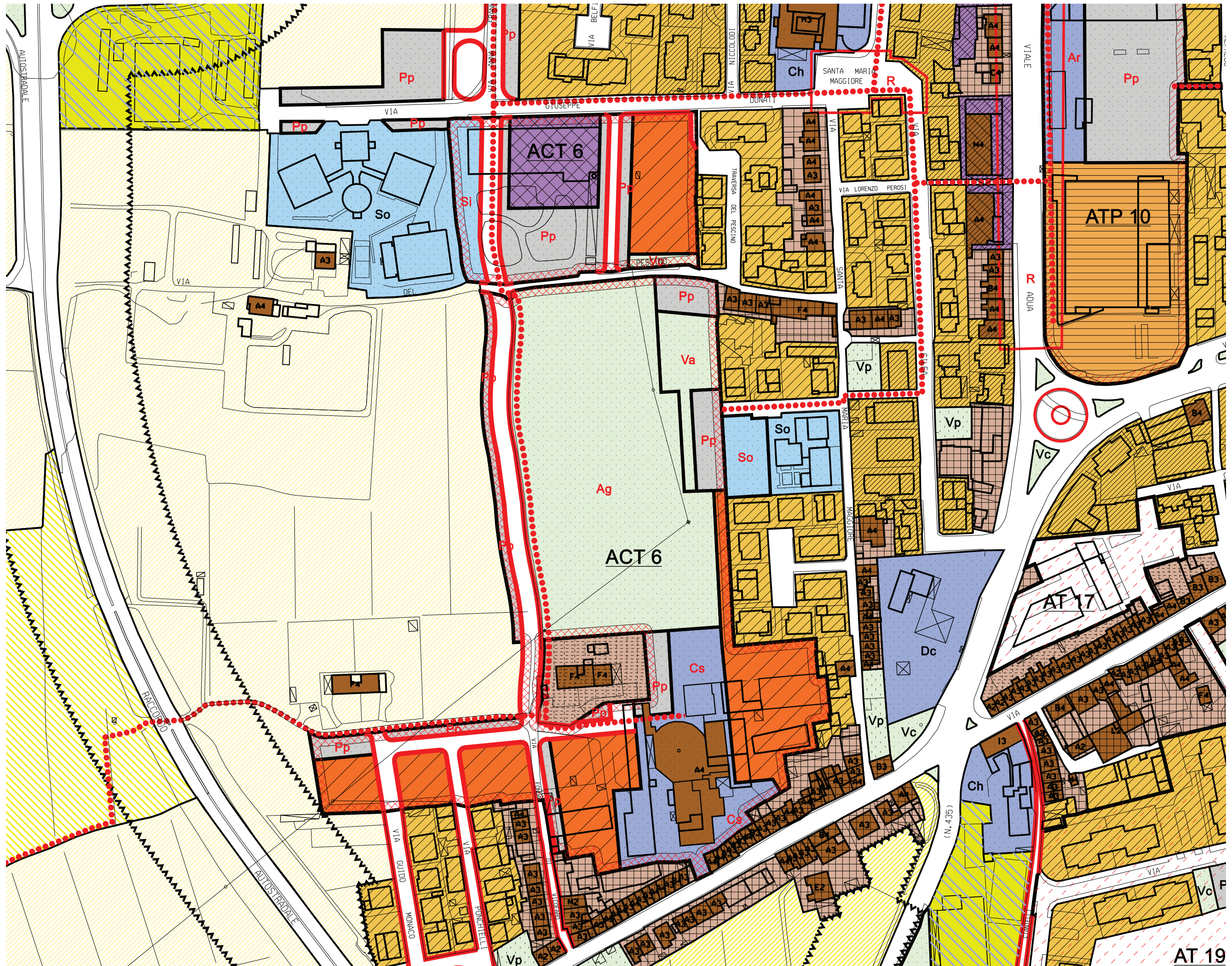
Comparti di attuazione

-  Indicazione comparti di attuazione




Altre indicazioni

3.972 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)

Comparti di attuazione

-  **Indicazione comparti di attuazione**





Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

- 1) Realizzazione di un parcheggio scambiatore in prossimità dello svincolo sud-ovest del raccordo di Pistoia;
- 2) formazione di una rotatoria all'incrocio fra via S. d'Acquisto, via Spartitoio e via di Pieve a Celle Nuove;
- 3) creazione di un'area con funzioni di giardino pubblico e di filtro ecologico fra l'abitato su via Pergolesi ed i nuovi interventi infrastrutturali;
- 4) realizzazione di un giardino pubblico fra via Manfredini e via Salvo d'Acquisto, connesso a quello esistente;
- 5) ampliamento del parcheggio pubblico a servizio della scuola esistente su via S. d'Acquisto;
- 6) realizzazione di un insediamento privato per albergo e ristorante.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso piano di lottizzazione (PdL);
 categoria di intervento edilizio: nuova edificazione e nuovo impianto (N).

03. Specifiche e prescrizioni

Una porzione della zona a parco e giardino pubblico potrà essere destinata alla realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio fra via S. d'Acquisto, via Spartitoio e via di Pieve a Celle Nuove: su tale area non dovranno pertanto essere realizzate opere stabili o piantumazioni d'alto fusto, almeno sino alla realizzazione della rotatoria; l'ingombro massimo di tale area è indicato nell'elaborato g3. La piantumazione della zona a parco e giardino pubblico dovrà inoltre prevedere un'assetto tale da limitare l'impatto del parcheggio scambiatore sull'abitato di via Pergolesi, sia in termini di inquinamento atmosferico che acustico; in particolare gli alberi da piantare dovranno essere a "pronto effetto", e di essenze tali da garantire un'alto assorbimento di CO2. Qualora necessario in sede di progetto definitivo, e per comprovati motivi, è consentito un modesto ampliamento dell'area destinata a parcheggio scambiatore, riducendo la superficie a parco e giardino pubblico; in ogni caso tale ampliamento dovrà mantenersi ad una distanza minima di 16 metri dal confine con i lotti edificati su via Pergolesi. Inoltre l'ampliamento non potrà superare il 20% dell'area già destinata a parcheggio scambiatore.

La porzione di parcheggio scambiatore da realizzare come standard dovrà essere sistemata in modo tale da consentire il collegamento con la parte restante, anche predisponendo opportuni accorgimenti di progetto relativi alle reti di servizi.

Parte della superficie fondiaria destinata ad albergo e ristorante dovrà essere aperta all'uso pubblico, sistemata con zone pavimentate, a verde e piantumazioni. Lungo

tale porzione ad uso pubblico dovrà essere predisposto un passaggio pedonale congiungente il sentiero di progetto posto ad ovest dell'ACT con via Salvo d'Acquisto ed il giardino su via Manfredini (vedi elaborato g4). Il parcheggio pubblico a nord-est dell'ambito di trasformazione dovrà essere opportunamente alberato allo scopo di realizzare un filtro rispetto alla scuola esistente a nord. E' consentita una riduzione degli stalli da disporre lungo il confine fra la superficie fondiaria privata ed il parcheggio scambiatore per favorire la formazione degli eventuali accessi carrabili strettamente necessari all'insediamento privato (salvaguardando comunque la continuità dei passaggi pedonali di uso pubblico).

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/viale Adua (pianura produttiva)
 Superficie territoriale complessiva: 24.232 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 / 10 m	0,35	7.200	2.520
<i>totale</i>				7.200	2.520

Pp parcheggi pubblici				7.352	
Pg parchi e giardini				9.680	

<i>totale</i>				17.032	
---------------	--	--	--	--------	--



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 unico)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	24.232	0,104	2.520
			privata non edificabile	---	0	0,130	0
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
totale [mq]					24.232		2.520

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)		
2.520	aree per alberghi e ristoranti (uf=0,35 mq/mq)	1	7.200	2.520

totale [mq]
2.520

totale [mq]	totale [mq]
7.200	2.520

tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

superficie territoriale totale [mq] 24.232	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 7.200	Sf aree per alberghi e ristoranti (Uf=0,35 mq/mq)	7.200
	standard (1 mq/mq SU) [mq] 2.520	Pp Parcheggi pubblici	2.520
	oo. urb. primaria (strade) [mq] 0		
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 14.512	Pp Parcheggi pubblici Pg Parchi e giardini	4.832 9.680

Classificazione suoli

① TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq

Comparto

Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

21.960 mq indicazione superfici territoriali



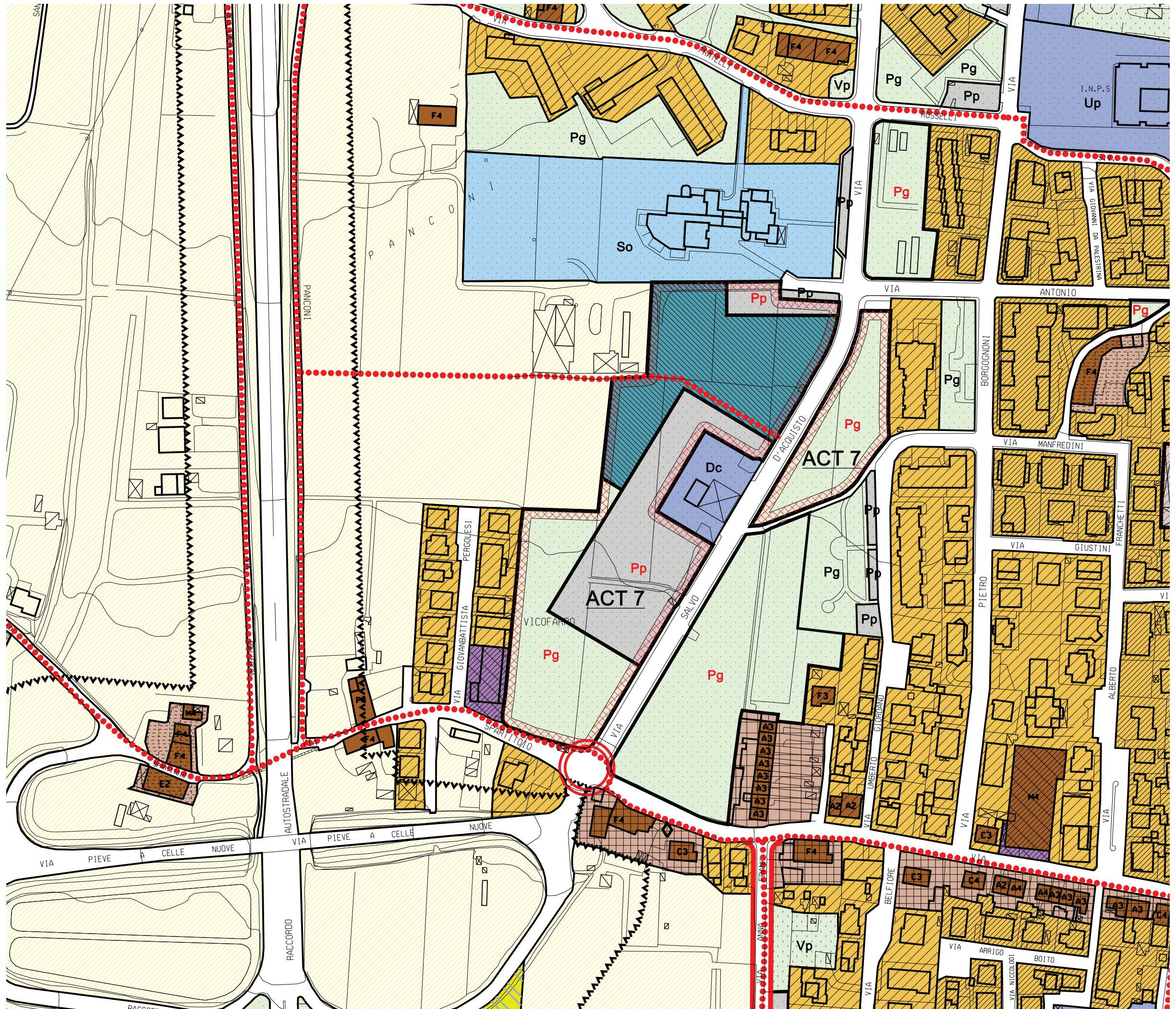
RU Pistoia

ACT 07

Via S. d'Acquisto (parcheggio scambiatore)

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)


 **Allineamenti prescrittivi**
(fronte coincidente con l'allineamento)

Altre indicazioni

 **Area per realizzazione rotonda**



RU Pistoia
ACT 07
Via S. d'Acquisto (parcheggio scambiatore)
elaborato g4
PLANIVOLUMETRIA

 Percorsi ciclo-pedonali
(esistenti e di progetto)



formato A3
scala 1:2000

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 attrezzata 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 strada 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
<i>totale</i>				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	
<i>totale</i>				26.123	

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



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 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]			4.424	3.982
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
	oo. urb. primaria [mq] 2.825	Verde di connettività Vc	1.889
	extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 22.141	Strade di lottizzazione	2.825
		Parchi e giardini pubblici Pg	22.141

Classificazione suoli

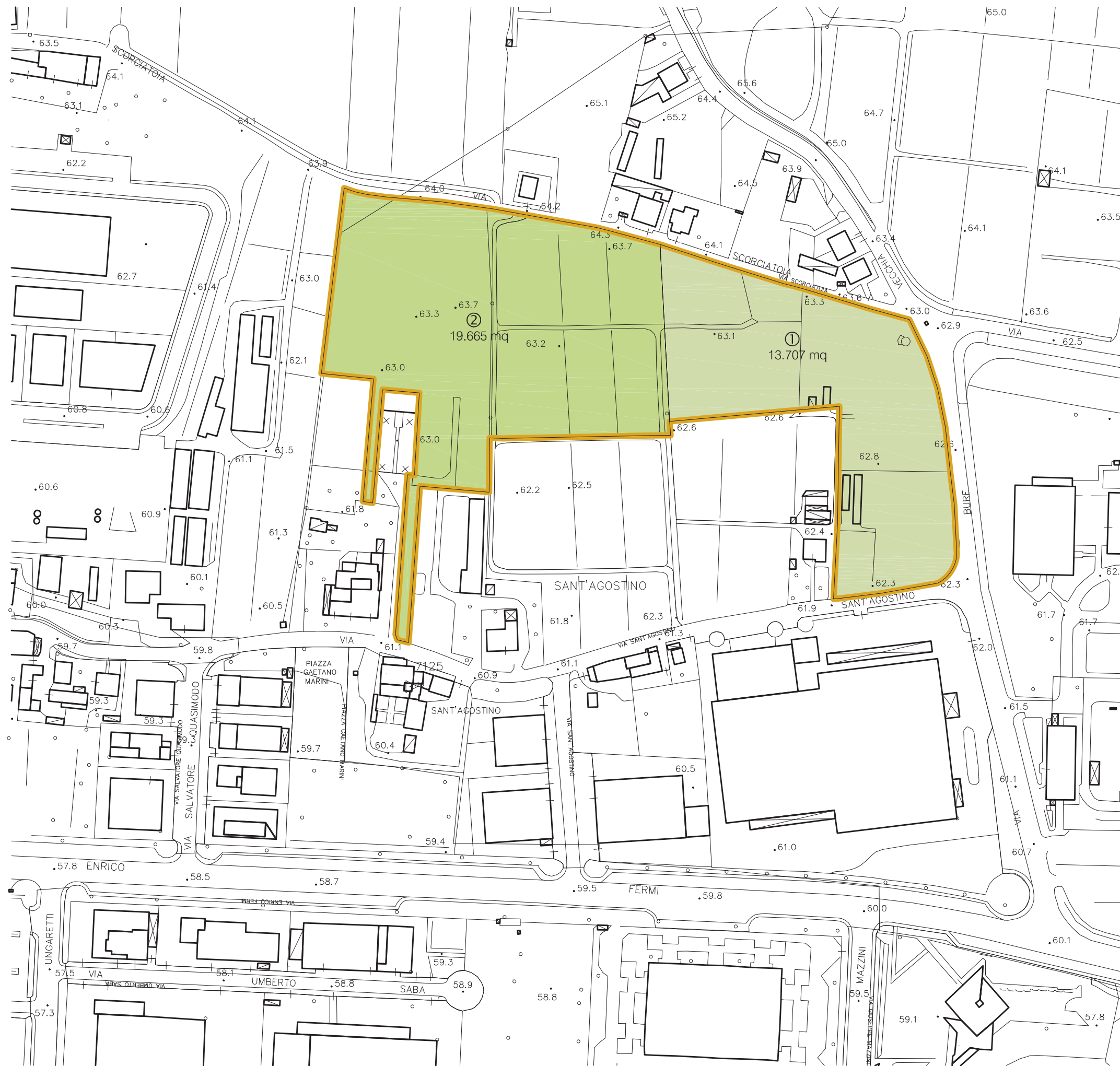
- ① TPU a dest. pubblica
ICE=0.104 mq/mq
- ② TPU a dest. privata non edif.
ICE=0.130 mq/mq

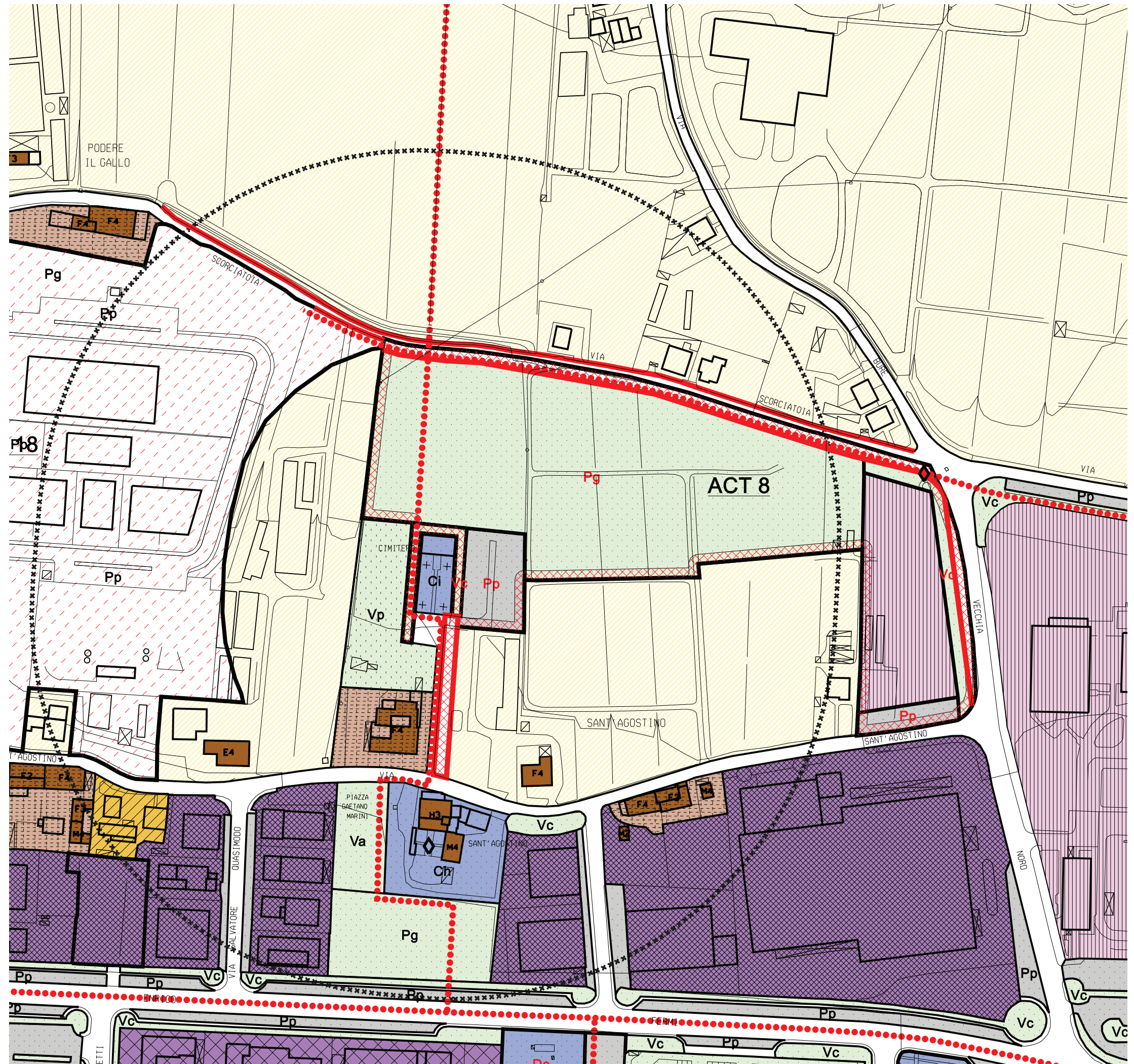
Comparto

 Indicazione perimetro del comparto




Altre indicazioni

2.732 mq indicazione superfici territoriali







Ripartizione del suolo

-  **parte riservata al privato**
che accoglie la SU 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) 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 (P.ta 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

<i>totale</i>				3.679	2.943
---------------	--	--	--	-------	-------

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

<i>totale</i>				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]	parametro conversione (10)	SU convenzionale (11)=(9)/(10)
	capannoni artigianali	1.526	2441	1,450	1
residenza	600	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
-------------	-------	-------------	-------

Classificazione suoli

④ TUM a dest. pubblica
ICE=0,152 mq/mq

Aree edificate

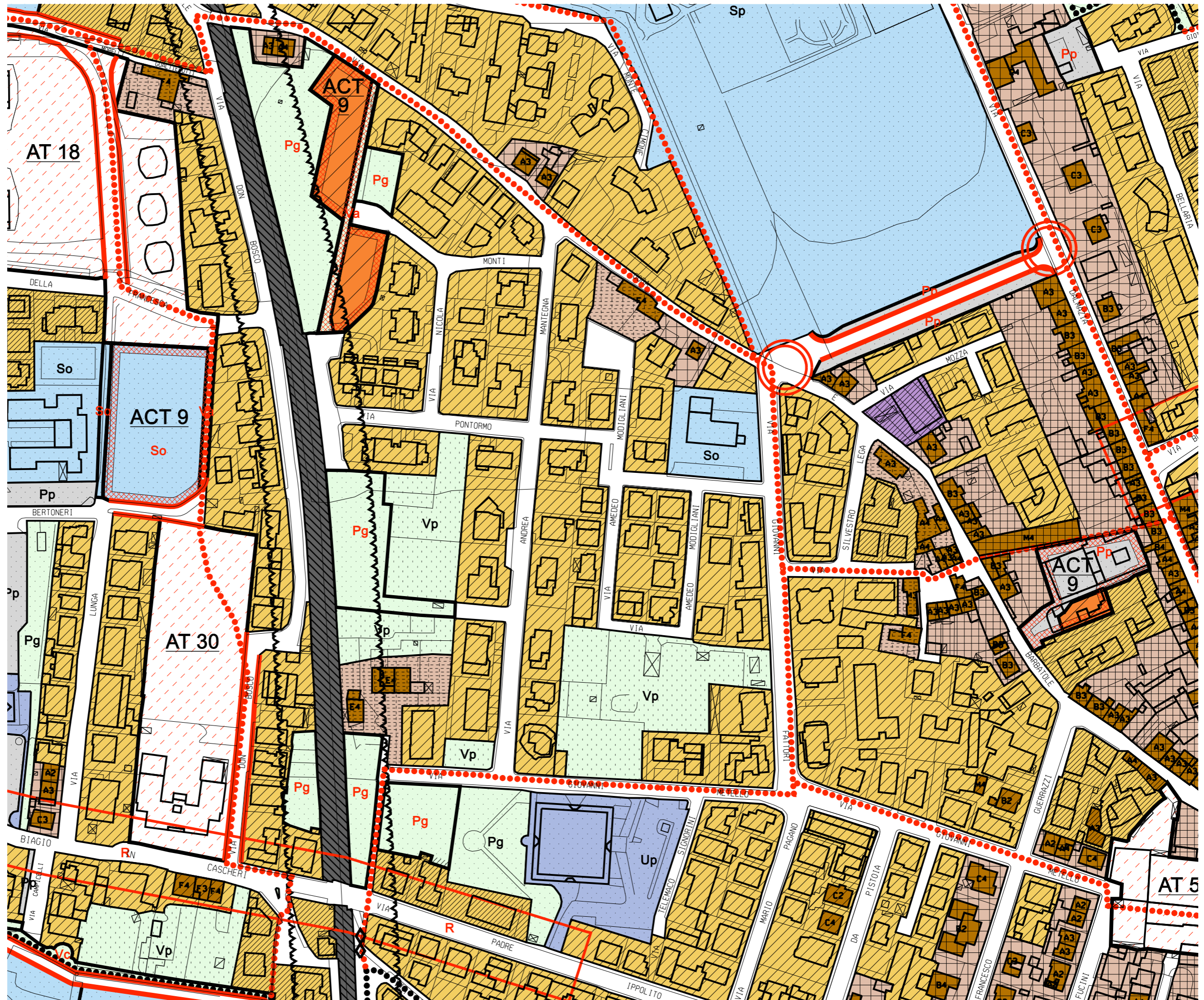
Comparto

Indicazione perimetro del comparto

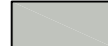

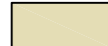
Altre indicazioni

2.732 mq indicazione superfici territoriali







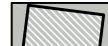


Ripartizione del suolo

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


OO. Urb. Primaria

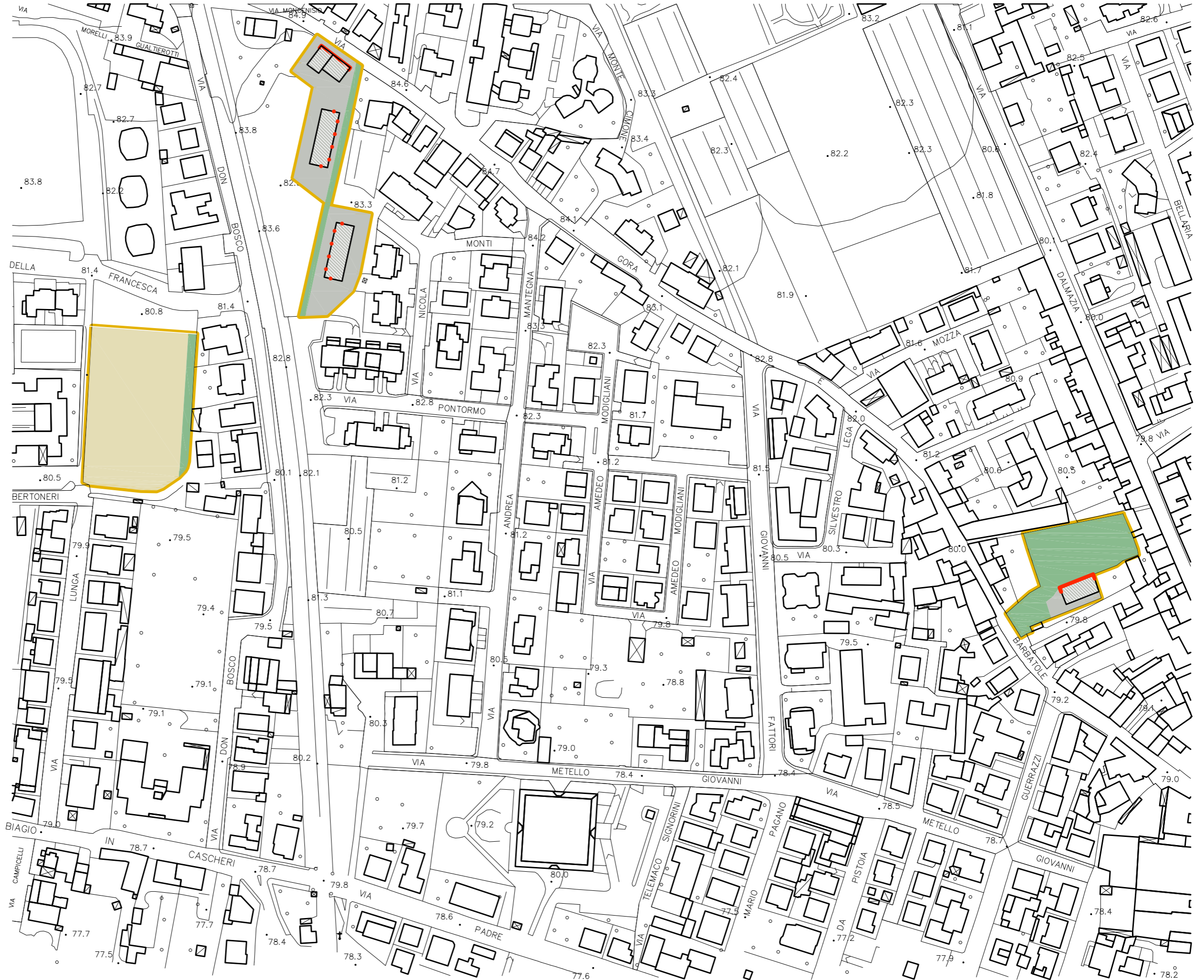
-  **Strade di progetto**
-  **Strade di progetto**
classificazione ex DLgs 285_1992

Assetto urbanistico

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

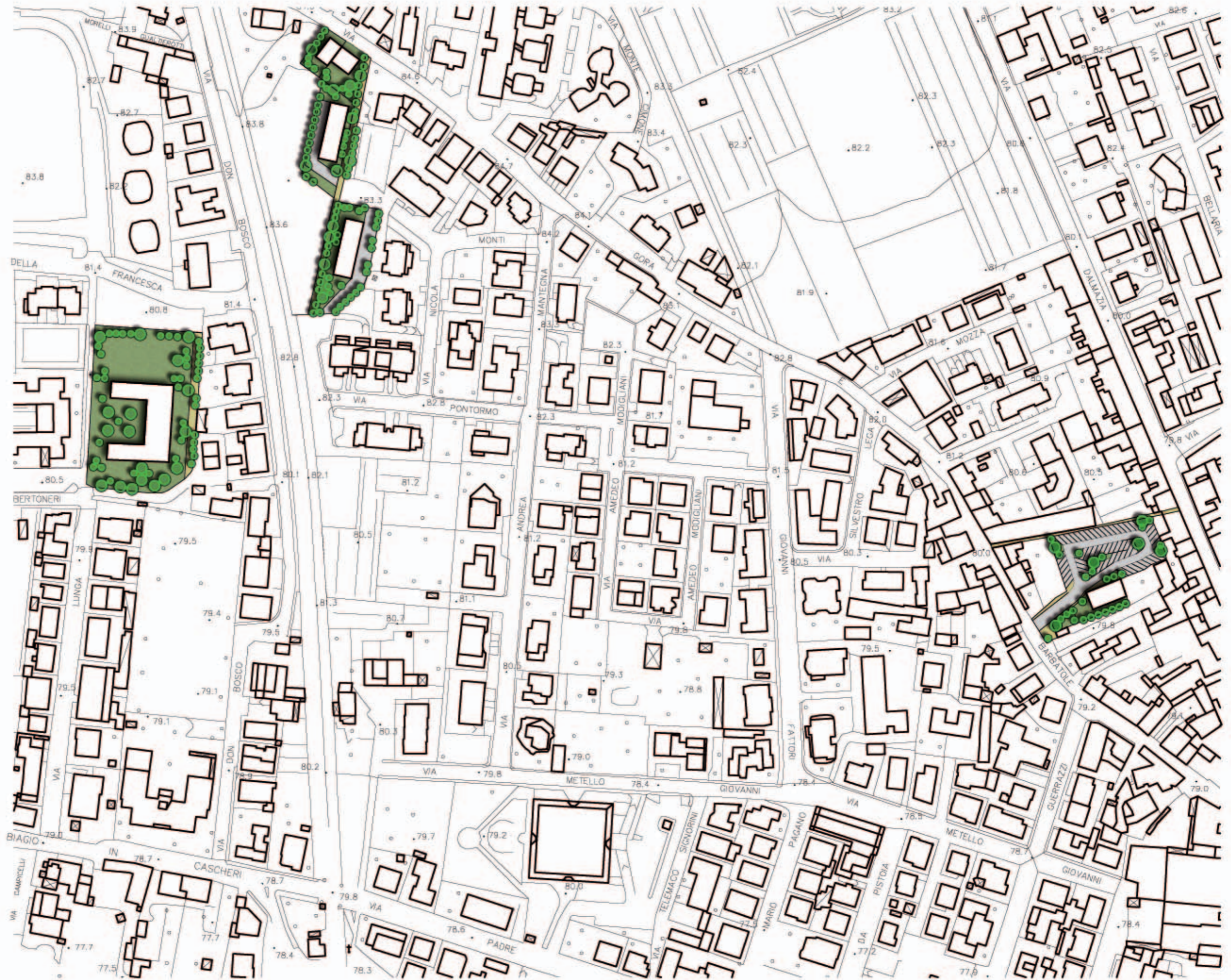
Comparto

-  **Indicazione perimetro del comparto**



RU Pistoia
ACT 09
Ex Mannori, via Bertoneri, via Monti.

elaborato g4
PLANIVOLUMETRIA



formato A3
scala 1:2000

Scheda norma

01. Obiettivi della trasformazione

Realizzazione dell'ultimo tratto del prolungamento di via Salvo D'Acquisto, compreso fra la via di Gora e Barbatole ed il Ponte Europa. Riorganizzazione degli insediamenti esistenti mediante la ristrutturazione del fabbricato dell'area ex-ENEL per destinazione direzionale e l'ampliamento degli insediamenti a destinazione produttiva.

02. Modalità di Attuazione

Attuazione attraverso un singolo piano attuativo (PdL), oppure attraverso due distinti piani attuativi (PdL), corrispondenti ai due comparti A e B indicati. Categorie di intervento edilizio:

comparto A: ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri (Ru2)

comparto B: nuova edificazione e nuovo impianto (N);

03. Specifiche e prescrizioni

Specifiche e prescrizioni comuni ai due comparti.

Il prolungamento della via Salvo D'Acquisto è concepito come una "strada parco" accompagnata da alberature ed aree a verde, così come indicato nel progetto complessivo della strada desumibile dallo schema direttore dell'area di viale Adua. Pertanto anche i tratti della strada presenti nei comparti della presente ACT dovranno prevedere le sistemazioni a verde e le alberature idonee secondo una logica coordinata degli interventi sui singoli tratti. Inoltre la progettazione della viabilità potrà introdurre modifiche non sostanziali del tracciato entro la fascia di salvaguardia definita dalle NTA, allo scopo di garantire l'accessibilità alle abitazioni contermini, ferma restando la funzionalità complessiva dell'opera, i parametri urbanistici e le quantità minime di aree a destinazione pubblica (standard ed extra-standard) definite nella presente scheda norma.

Comparto A.

Il comparto A corrisponde all'area precedentemente occupata dagli impianti ENEL. E' previsto il potenziamento del parcheggio esistente a servizio del quartiere e delle nuove funzioni direzionali previste nell'edificio ex-ENEL.

Comparto B.

Il comparto B comprende parte dell'area industriale esistente ed una porzione di suolo libero adiacente. E' prevista la demolizione parziale del fabbricato industriale esistente per il passaggio della strada e la riduzione del piazzale a nord. Per compensare tali opere

è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato da destinare ad attività industriali o artigianali ad ovest del complesso industriale esistente. Parte dell'area su cui insiste tale fabbricato sarà sistemata a verde alberato così come indicato nell'elaborato g3 alla voce "filtri ecologici"; tale filtro ecologico dovrà essere progettato prevedendo la realizzazione di almeno un doppio filare di alberi.

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/viale Adua

Superficie territoriale complessiva: 18.303 mq (di cui 8.223 mq relativi al comparto A, e 10.080 mq relativi al comparto B)

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

comparto A

direzionale	30	esistente		1.995	1.250
-------------	----	-----------	--	-------	-------

<i>totale</i>				1.995	1.250
---------------	--	--	--	-------	-------

Pp parcheggi pubblici				240	
------------------------------	--	--	--	-----	--

Vc verde di connettività urb. e terr.				4.202	
--	--	--	--	-------	--

<i>totale</i>				4.442	
---------------	--	--	--	-------	--

oo. urb. primaria: strade				1.786	
---------------------------	--	--	--	-------	--

<i>totale</i>				1.786	
---------------	--	--	--	-------	--

comparto B

TP1 tessuti per attività ind.li e art.li		9,0 m	0,50	7.013	3.507
---	--	-------	------	-------	-------

<i>totale</i>				7.013	3.507
---------------	--	--	--	-------	-------

Vc verde di connettività urb. e terr.				1.535	
--	--	--	--	-------	--

<i>totale</i>				1.535	
---------------	--	--	--	-------	--

oo. urb. primaria: strade				1.532	
---------------------------	--	--	--	-------	--

<i>totale</i>				1.532	
---------------	--	--	--	-------	--

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%	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%	8.223	0,152	1.250
			privata non edificabile	----	0	0,190	0
			privata edificabile	+20%	0	0,228	0
totale [mq]					8.223		1.250

suoli non edificati (comparto B)	TPU territorio peri-urbano	0,130	pubblica/imp.tecnici	-20%	0	0,104	0
			privata non edificabile	----	7.013	0,130	912
			privata edificabile	+20%	0	0,156	0
	TUM territorio urbano marginale	0,190	pubblica/imp.tecnici	-20%	0	0,152	0
			privata non edificabile	----	2.210	0,190	420
			privata edificabile	+20%	857	0,228	195
sub-totale [mq]					10.080		1.527

suoli edificati (comparto B)	posizione	destinazione	SUL effettiva [mq] (6)	sup. territoriale [mq]	parametro conversione (7)	SU convenzionale (8)=(6)/(7)
	edificio esistente	demolizione parziale per passaggio strada	1.293	-	1,450	892
sub-totale [mq]				0		892
totale [mq]				10.080		2.419

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

superficie territoriale totale [mq] 8.223	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 1.995	Sf direzionale (Uf=0,65 mq/mq)	1.995
	standard (1,00 mq/mq SUL) [mq] 1.250	Pp Parcheggi pubblici	240
		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	1.010
	oo. urb. primaria [mq] 1.786	Strade	1.786
extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 3.192		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	3.192

tab. 02. conversione SUL 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)x(9)=(10)
	tipologia	fattore di conversione (10)		
1.250	direzionale	1	1.995	1.250
2.419	TP1 tessuti per att. ind.li e art.li (Uf=0,50 mq/mq)	1,45	7.013	3.507
totale [mq]			9.008	
3.669				

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

superficie territoriale totale [mq] 10.080	parte riservata al privato che accoglie la SU convenzionale [mq] 7.013	Sf TP1 tessuti per attiv. ind.li e art.li (Uf=0,65 mq/mq)	7.013
	standard (10% Sf) [mq] 701	Vc Verde di connettività urbana e territoriale	701
	oo. urb. primaria [mq] 1.532	Strade di lottizzazione	1.532
extra standard superficie ceduta a titolo gratuito [mq] 834		Vc Verde di connettività urbana e territoriale	834

Classificazione suoli

- ①** **TPU** a dest. privata non edif.
ICE=0,130 mq/mq
- ②** **TUM** a dest. pubblica
ICE=0,152 mq/mq
- ③** **TUM** a dest. privata non edif.
ICE=0,190 mq/mq
- ④** **TUM** a dest. privata edif.
ICE=0,228 mq/mq

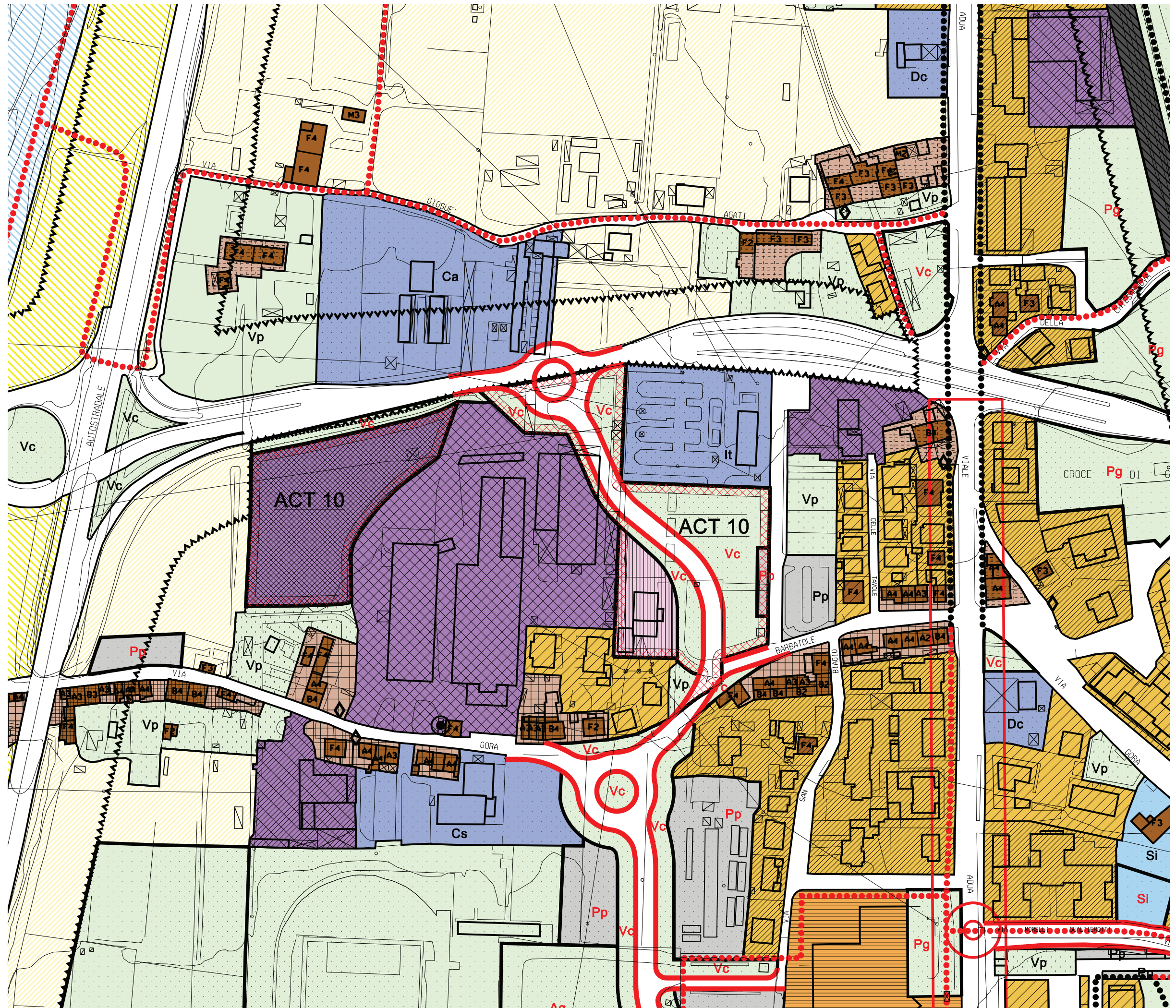
Comparti di attuazione

- A** | Indicazione comparti di attuazione

Altre indicazioni

7,035 mq | indicazione
superfici territoriali





Ripartizione del suolo

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

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

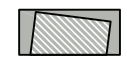
 **extra standard**
 superficie ceduta

OO. Urb. Primaria

 **Strade di progetto**

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

Assetto urbanistico

 **Fabbricati di progetto**
 (simulazione non prescrittiva)

Limiti all'utilizzo del suolo

 **Filtri ecologici**





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 nell'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
<i>totale</i>				2.088	1.044

Pp parcheggi pubblici				228	
Pg parchi e giardini pubblici				6.378	
<i>totale</i>				6.606	



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 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]
1.044

totale [mq]	totale [mq]
2.088	1.044


tab. 03. ripartizione del suolo nell'ACT

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

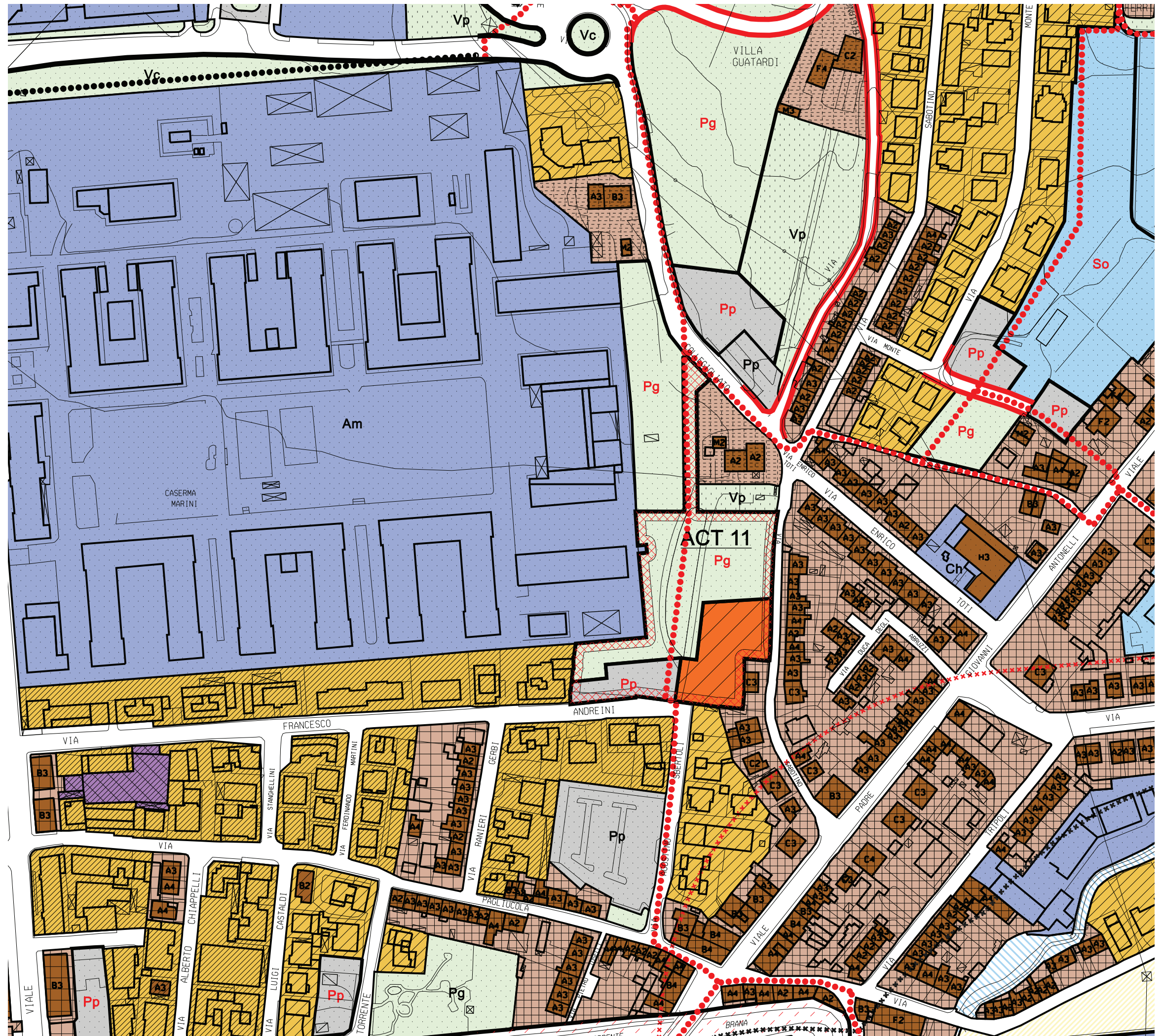
Comparto

 Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

3.301mq  Indicazione superfici territoriali






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)

 **Allineamenti prescrittivi**
(fronte coincidente con l'allineamento)



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
<i>totale</i>				1.592	876

area ferroviaria				1.355	
Pp parcheggi pubblici				1.854	
<i>totale</i>				3.209	



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 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]
730

totale [mq]	totale [mq]
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

RU Pistoia
ACT 12
Molina di Gora (fermata ferroviaria)

elaborato g1
STATUTO DEL SUOLO

Classificazione suoli

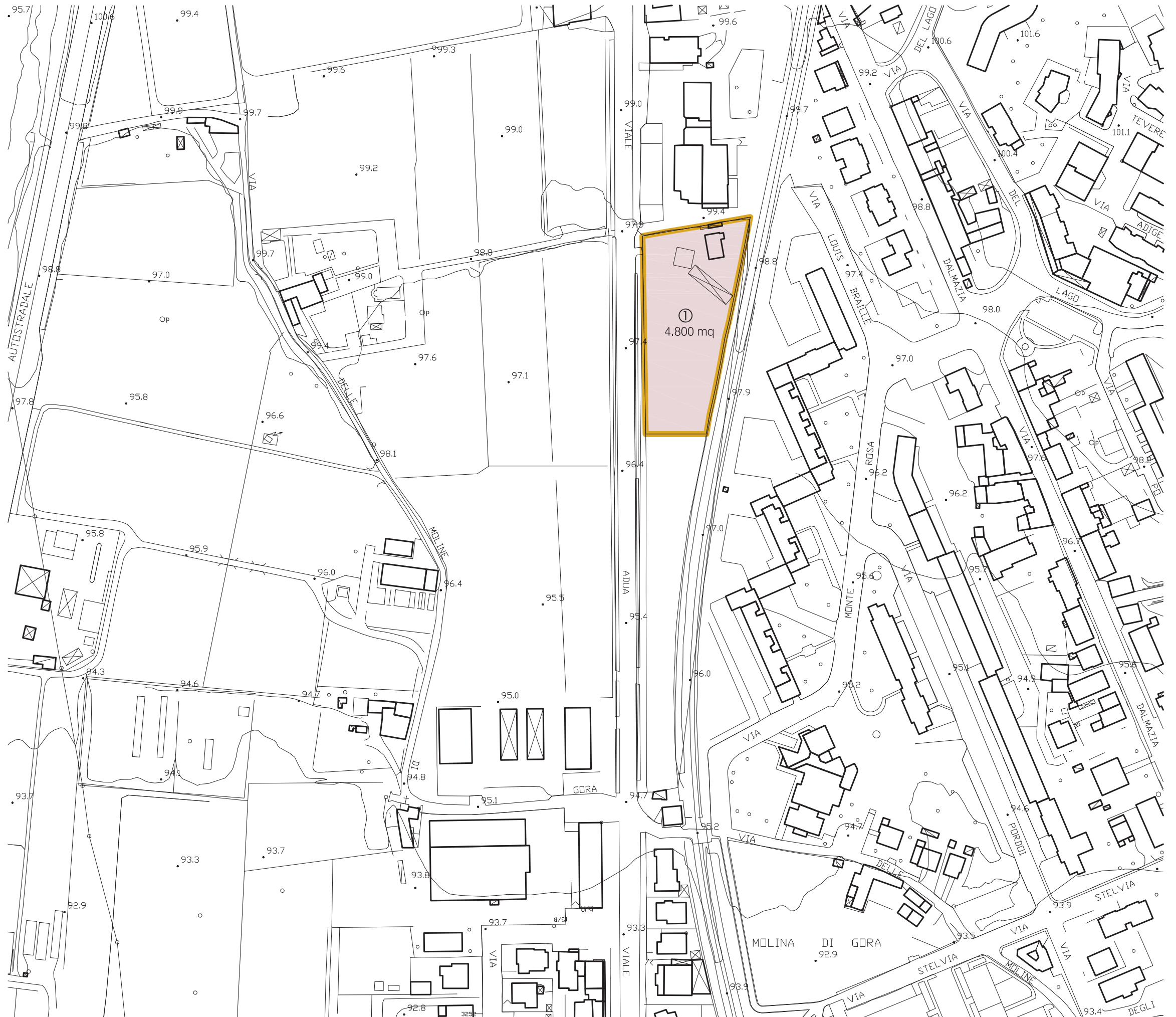
① TUM a dest. pubblica
ICE=0.152 mq/mq

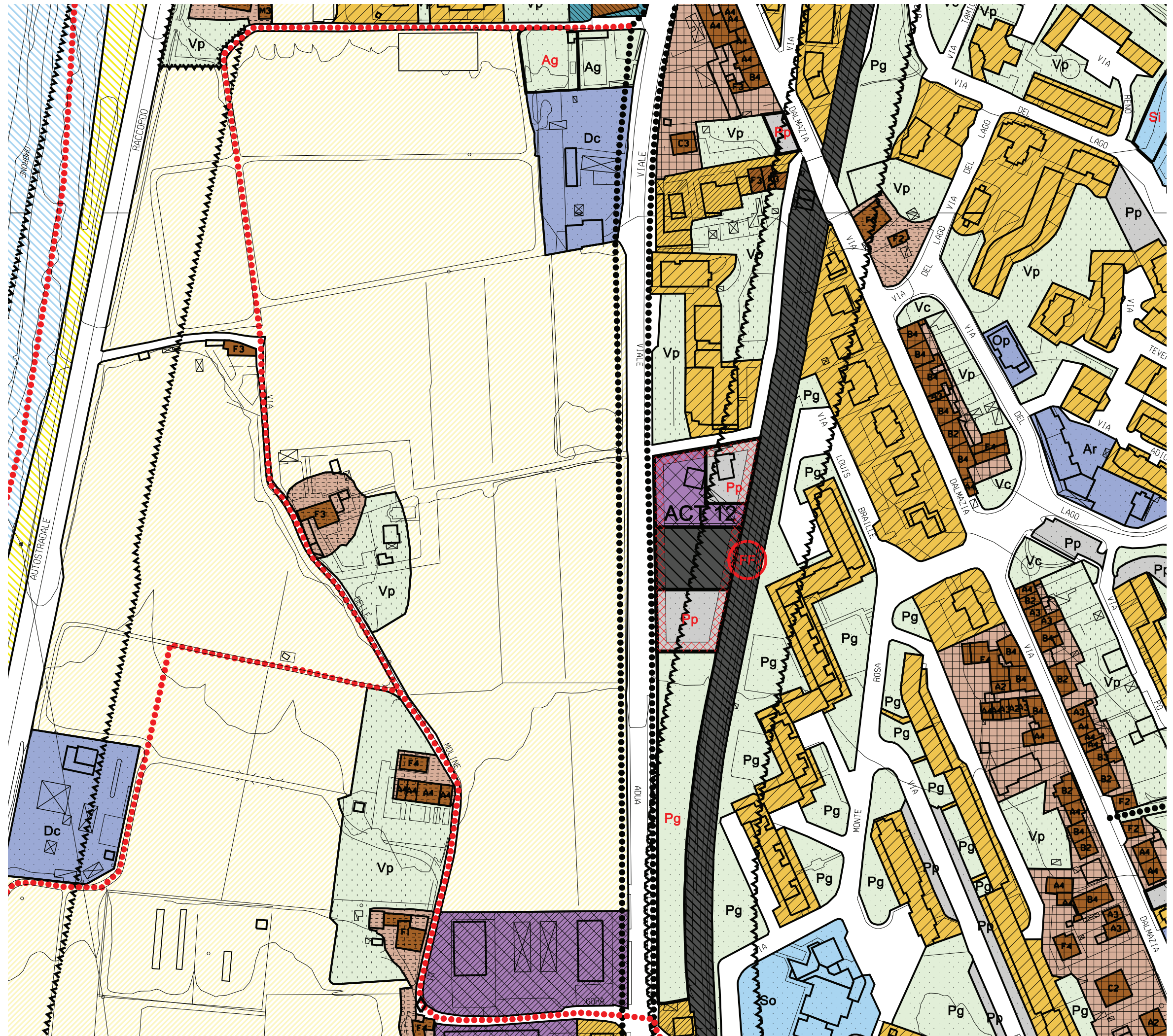
Comparti di attuazione

Indicazione perimetro del comparto

Altre indicazioni

4.800 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)

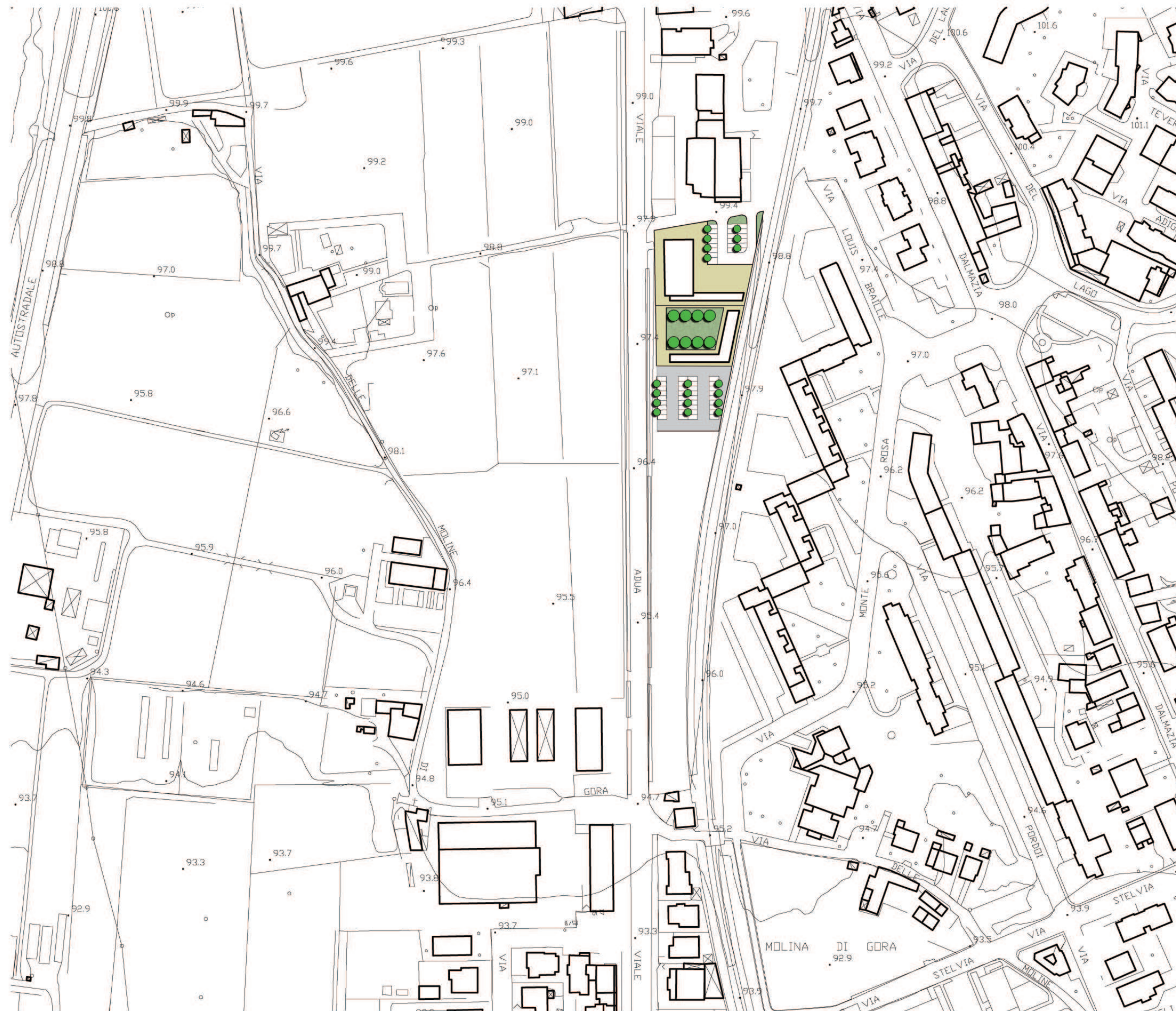
Comparti di attuazione

 Indicazione perimetro del comparto



RU Pistoia
ACT 12
Molina di Gora (fermata ferroviaria)

elaborato g4
PLANIVOLUMETRIA



formato A3
scala 1:2000

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);

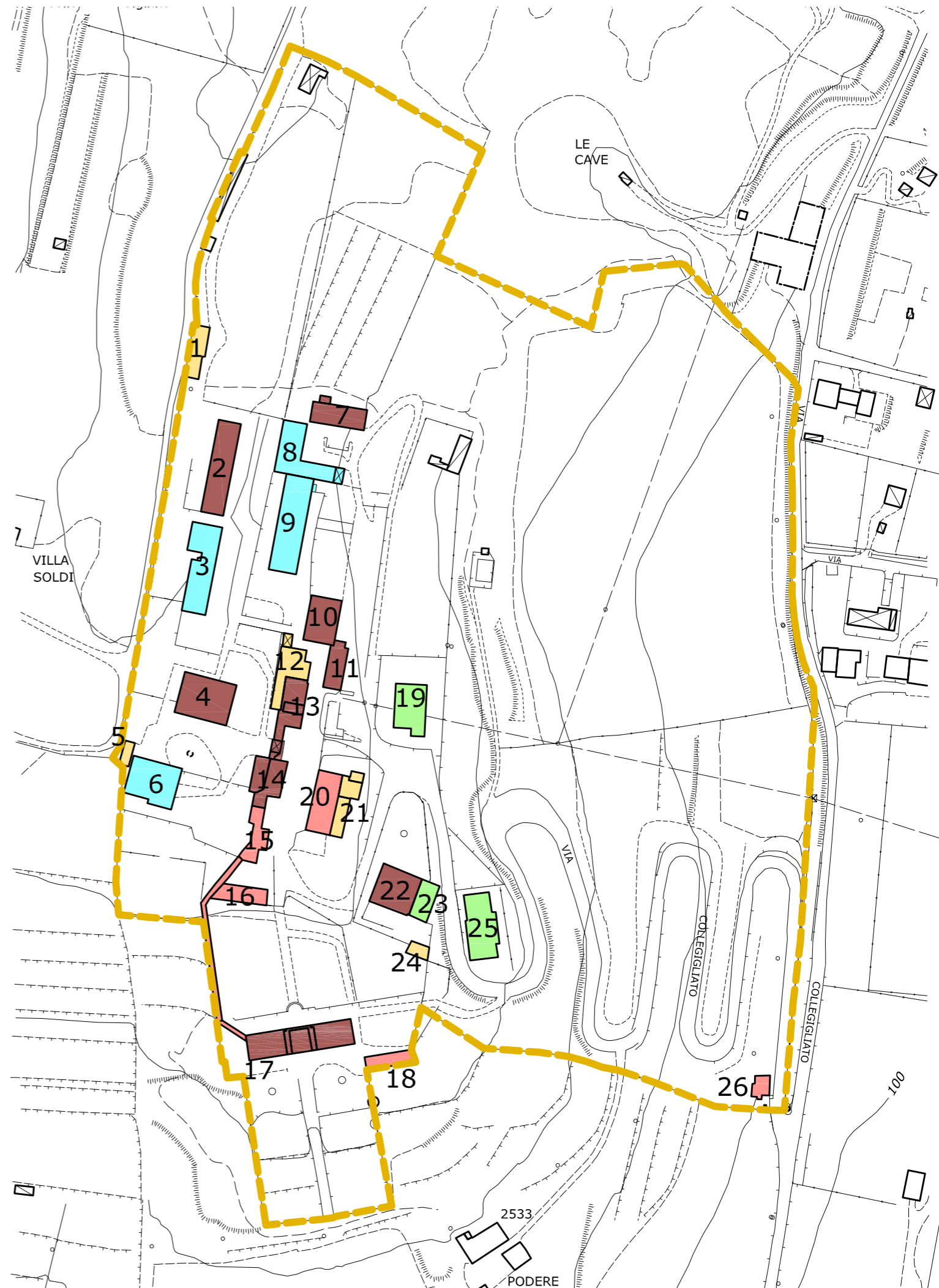
02_QUADRO SINOTTICO EDIFICI _ TIPI D'INTERVENTO AMMESSI SUI FABBRICATI

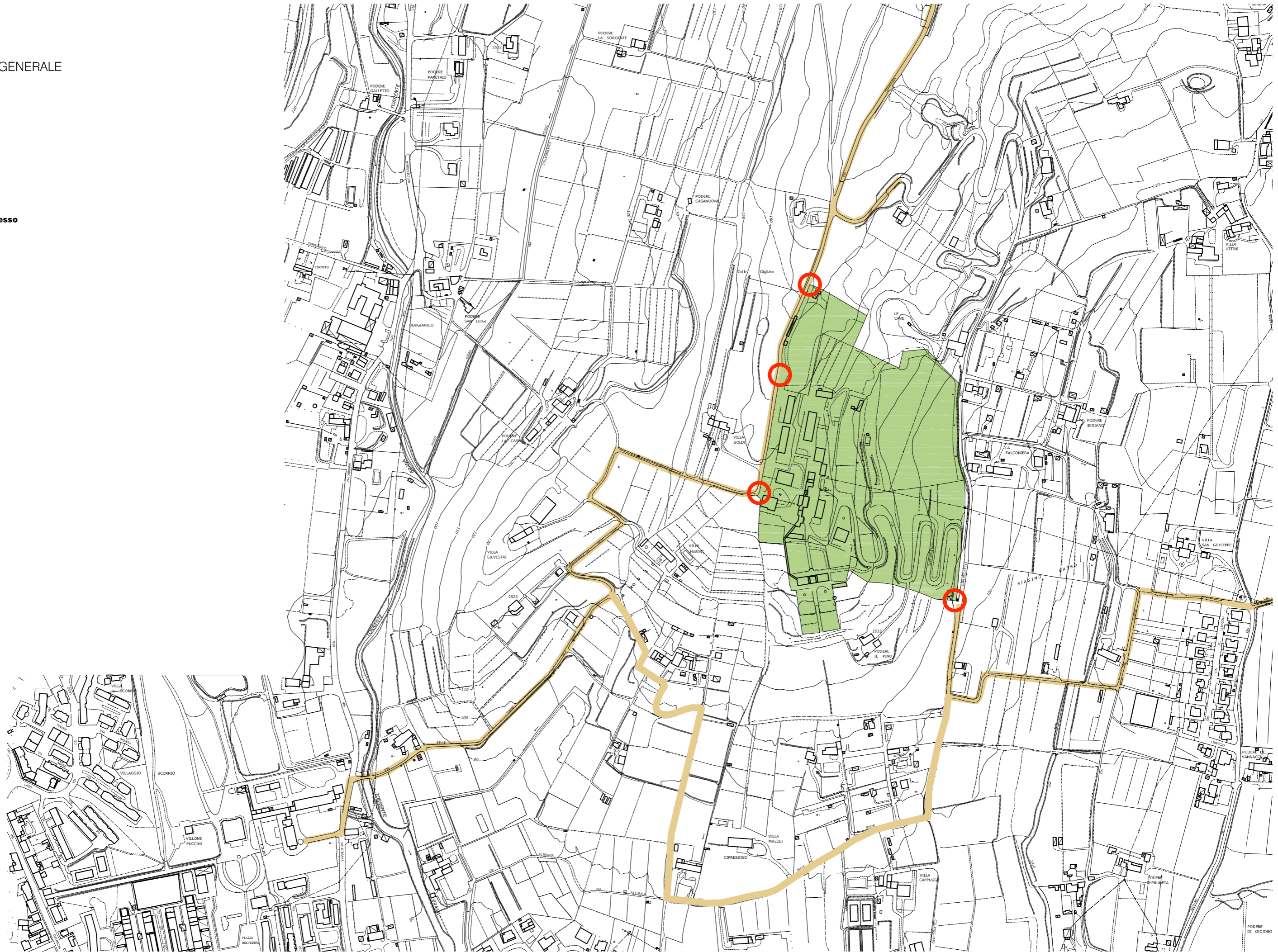
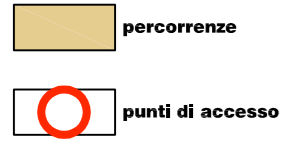
n.		SU	Volume	Stato di conservazione Grado di alterazione	Tipo di intervento ammesso
1	Camera mortuaria	160	640	Pessimo	Demolizione (D)
2	Villa Mattani	820	4.060	Pessimo Storico alterato	Restauro (Rs1)
3	Villa Chiarugi	1.260	5.360	Mediocre Fortemente alterato	Demolizione/Recupero SU in situ (Ru)
4	Villa 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	Falegneria	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		

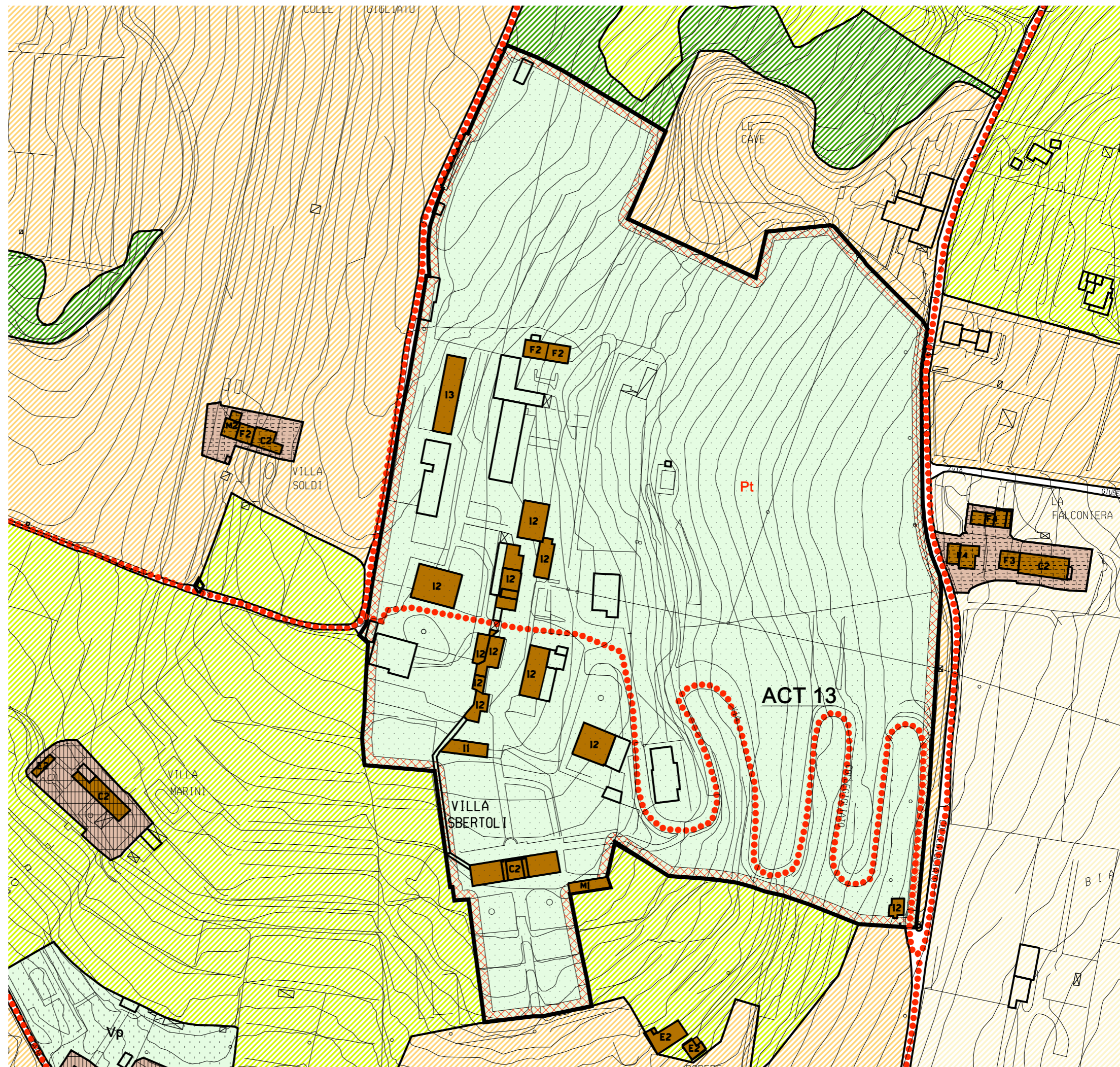
Tipologie di intervento

- restauro (Rs1)
- restauro (Rs2)
- demolizione con recupero SU in situ (Ru)
- demolizione con recupero SU nel comparto
- demolizione (D)

Comparto
 Indicazione perimetro del comparto







 punti di accesso

Destinazioni d'uso degli spazi aperti

 principali spazi pubblici
(piazze e percorrenze pavimentate)


 principali giardini storici da restaurare

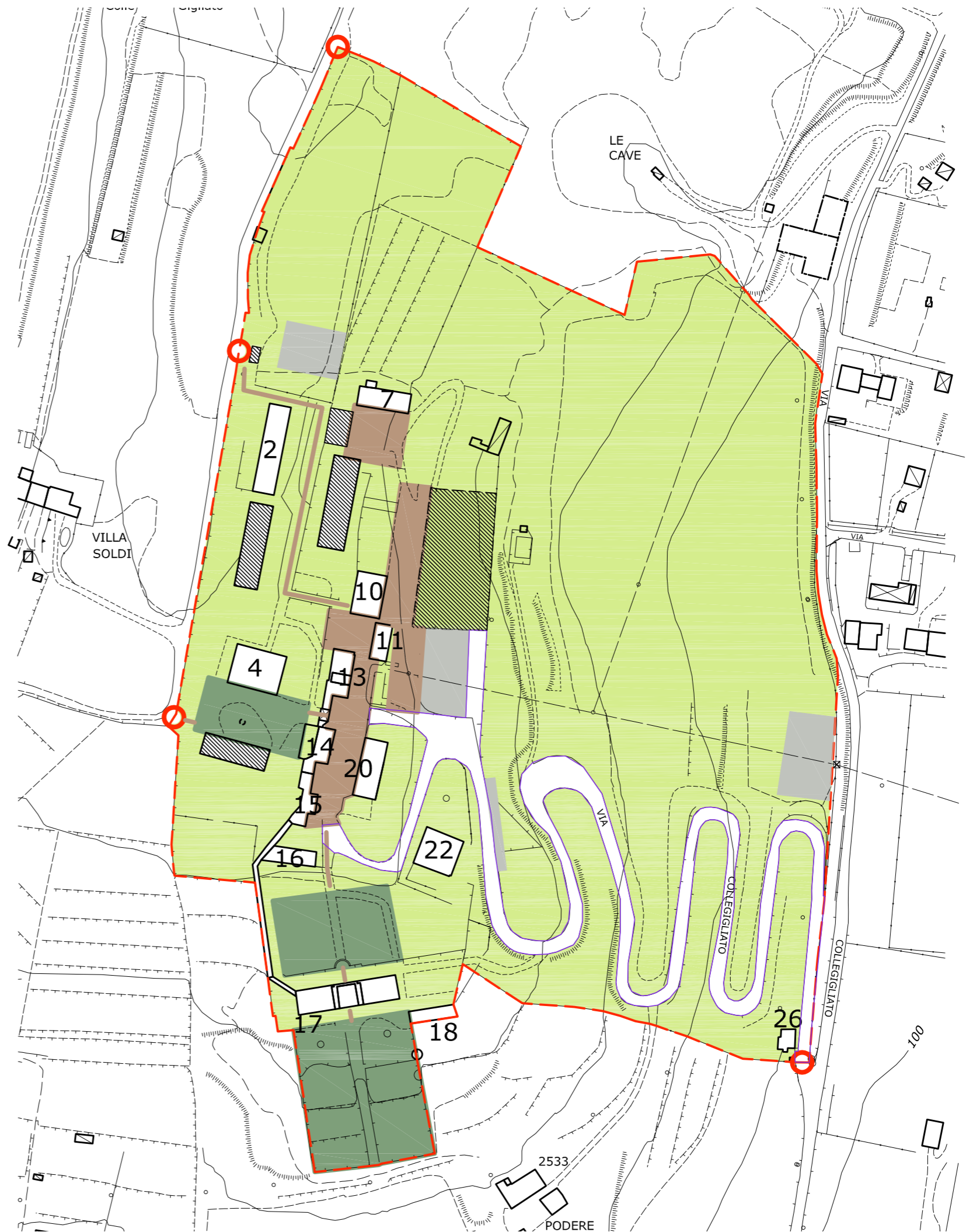
 Fabbricati di progetto / area
parcheggi + auditorium semi-Interrati
(simulazione non prescrittiva)

 aree per parcheggi pubblici
(quantità non prescrittive)

 parco

Comparto

 Indicazione perimetro del comparto



ATP 01 Badia a Pacciana (AES)

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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 [ab]	Minimi [mq/ab]	Standard [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

totale St 2.114

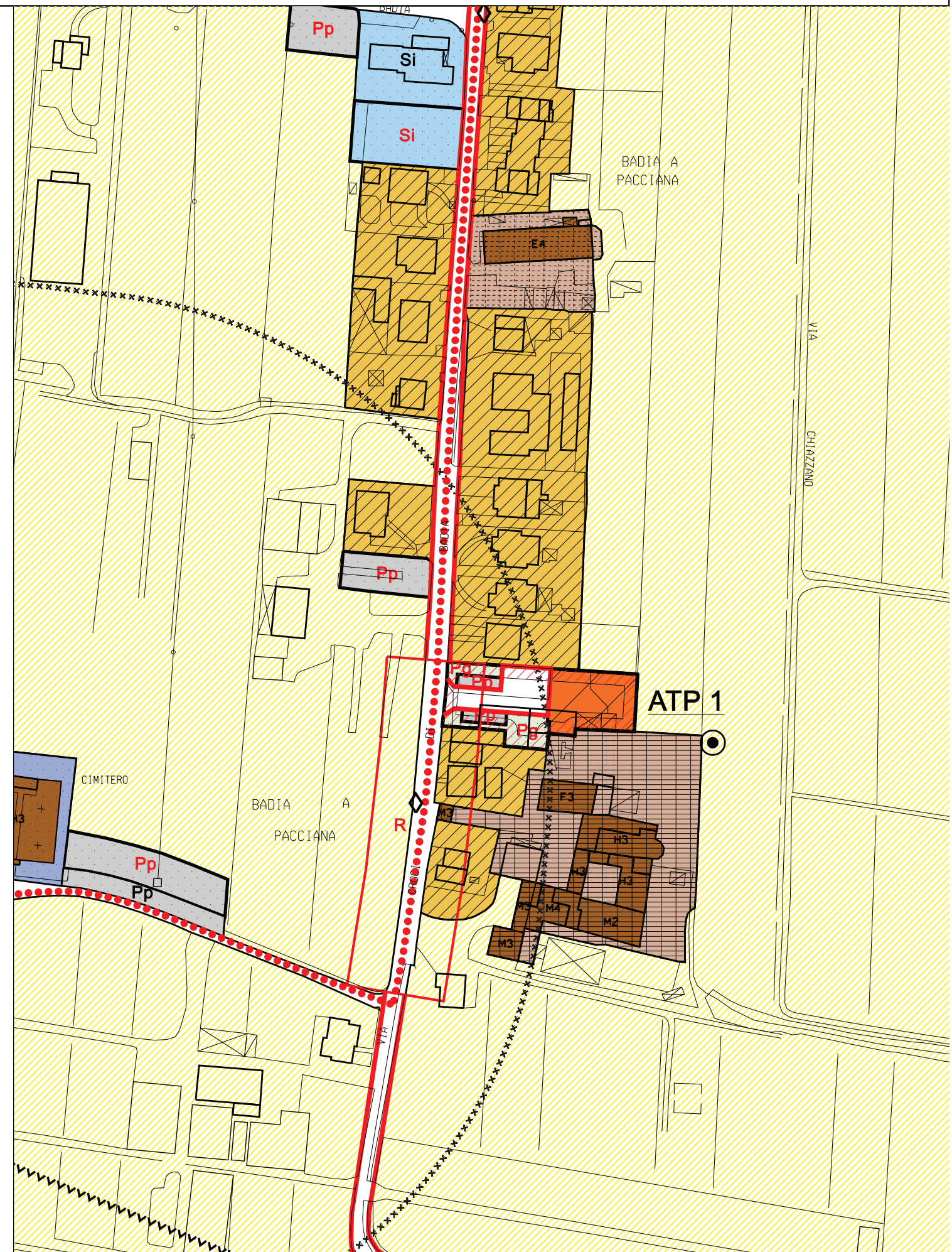
Modalità di attuazione

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
<i>totale</i>				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

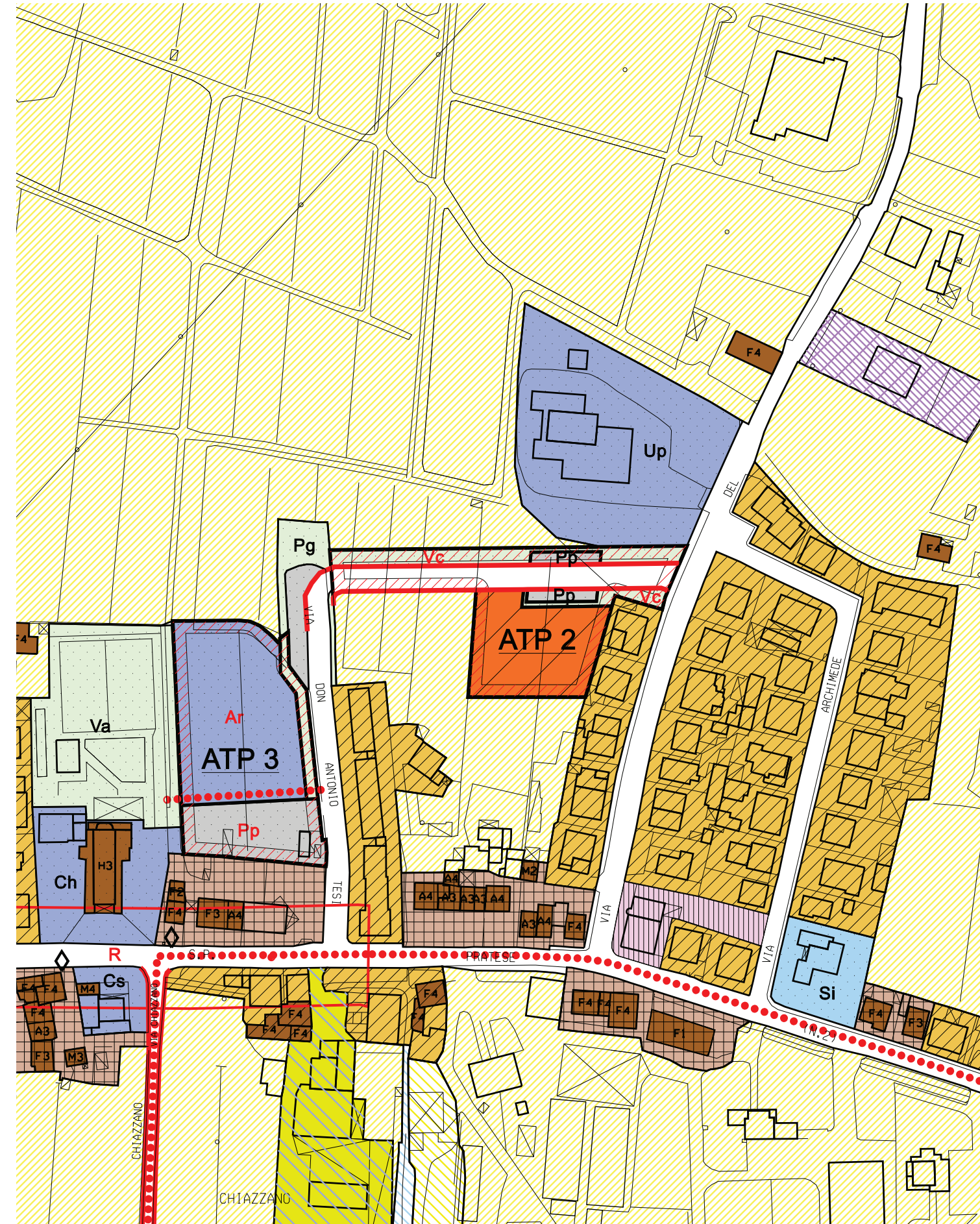
Permesso di costruire con convenzione.

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

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

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

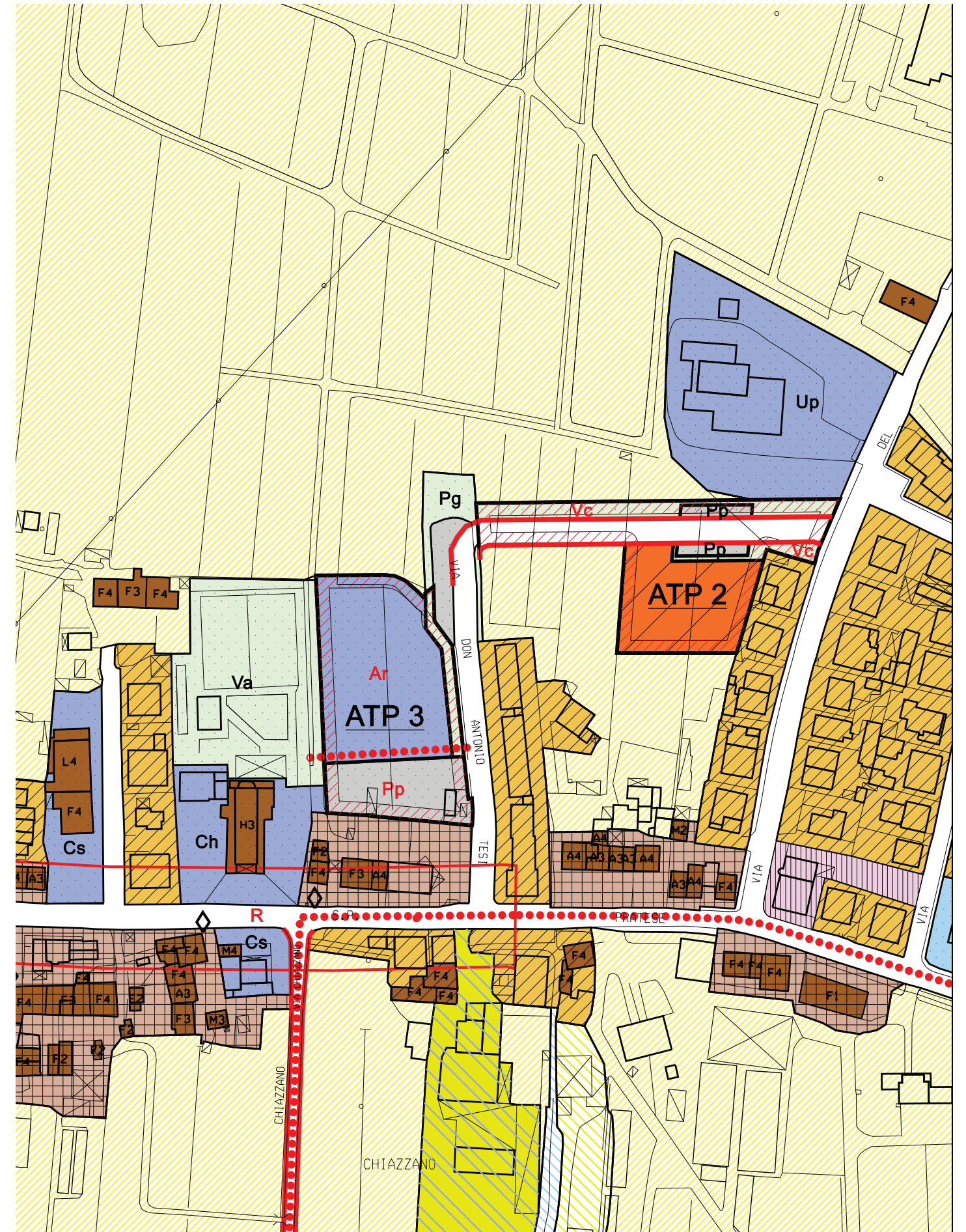
Specifiche e prescrizioni

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [mq]
direzionale	esistente	2p / 8m	-	10.957	2.518
<i>totale</i>				10.957	2.518

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6e/area S-E

destinazioni	SU/ab max [mq] [ab]	Minimi [mq/mq] [mq/ab]	Standard [mq]
direzionale	2.518	2,00	5.036
<i>totale</i>			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	
<i>totale</i>		8.103
<i>totale St</i>		19.060

Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

Specifiche e prescrizioni

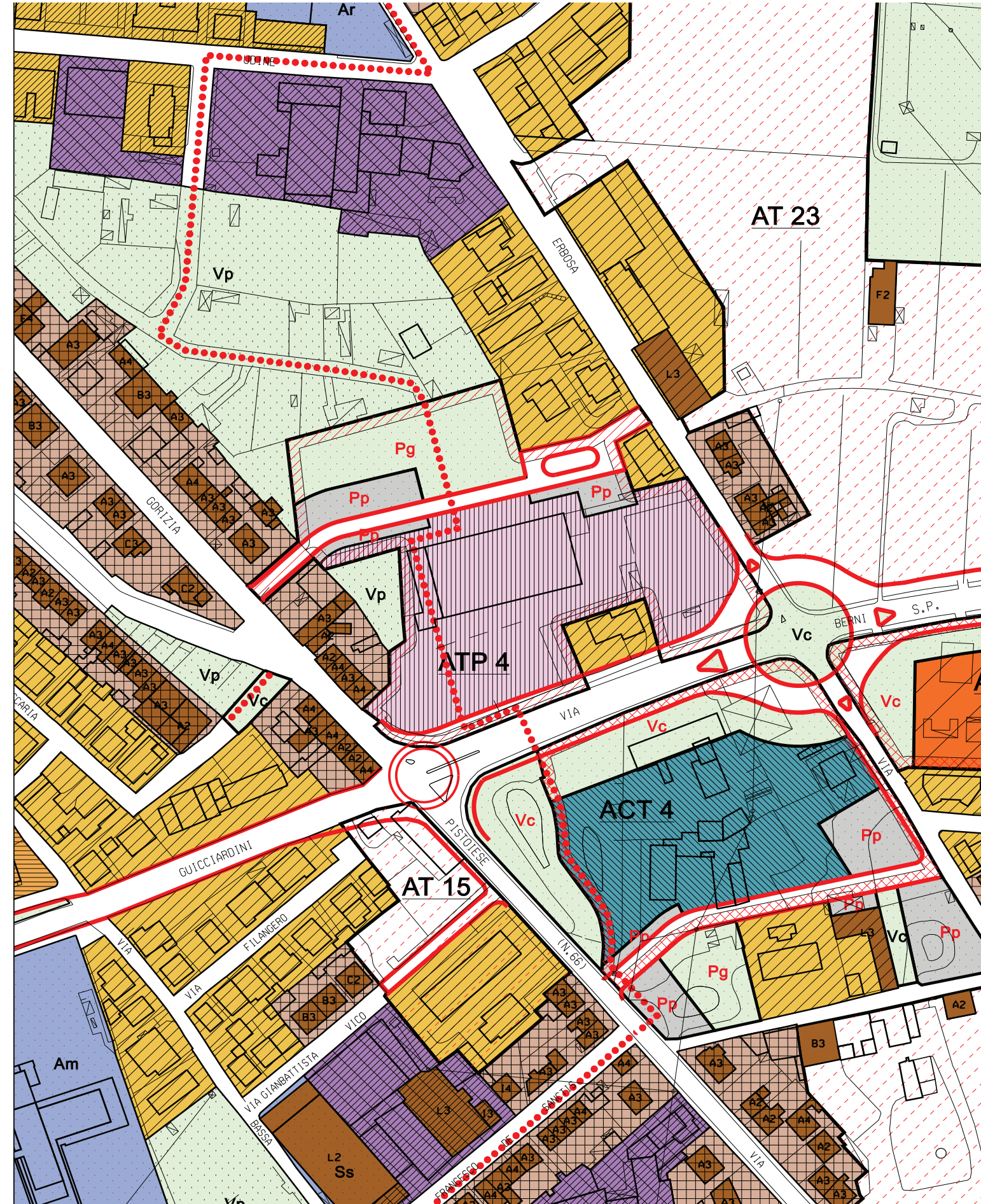
L'area a parco pubblico dovrà comprendere un percorso pedonale congiungente la strada a nord del comparto proveniente da via Udine con l'edificio da ristrutturare.

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 la 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
			<i>totale</i>	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

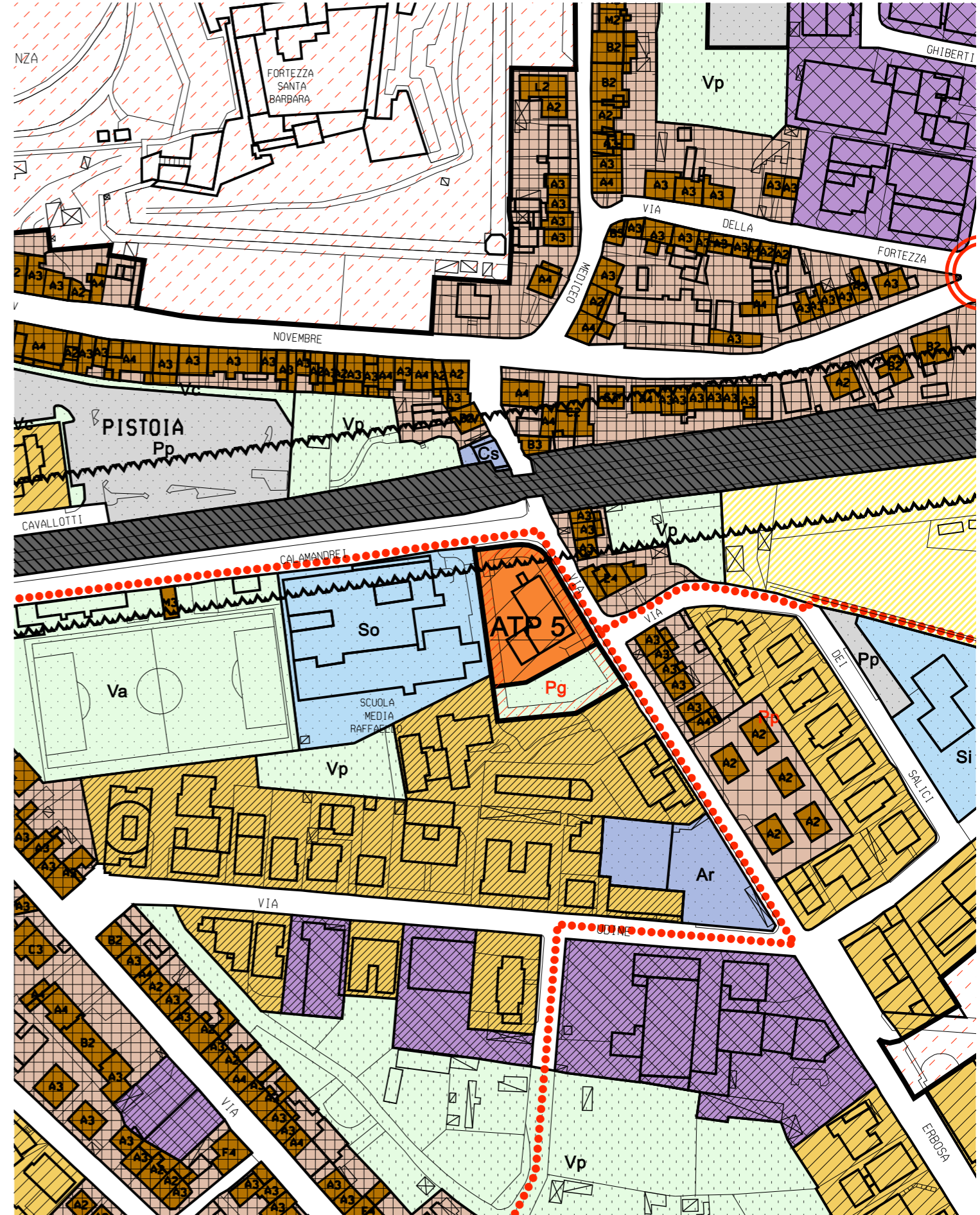
Permesso di costruire con convenzione.

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

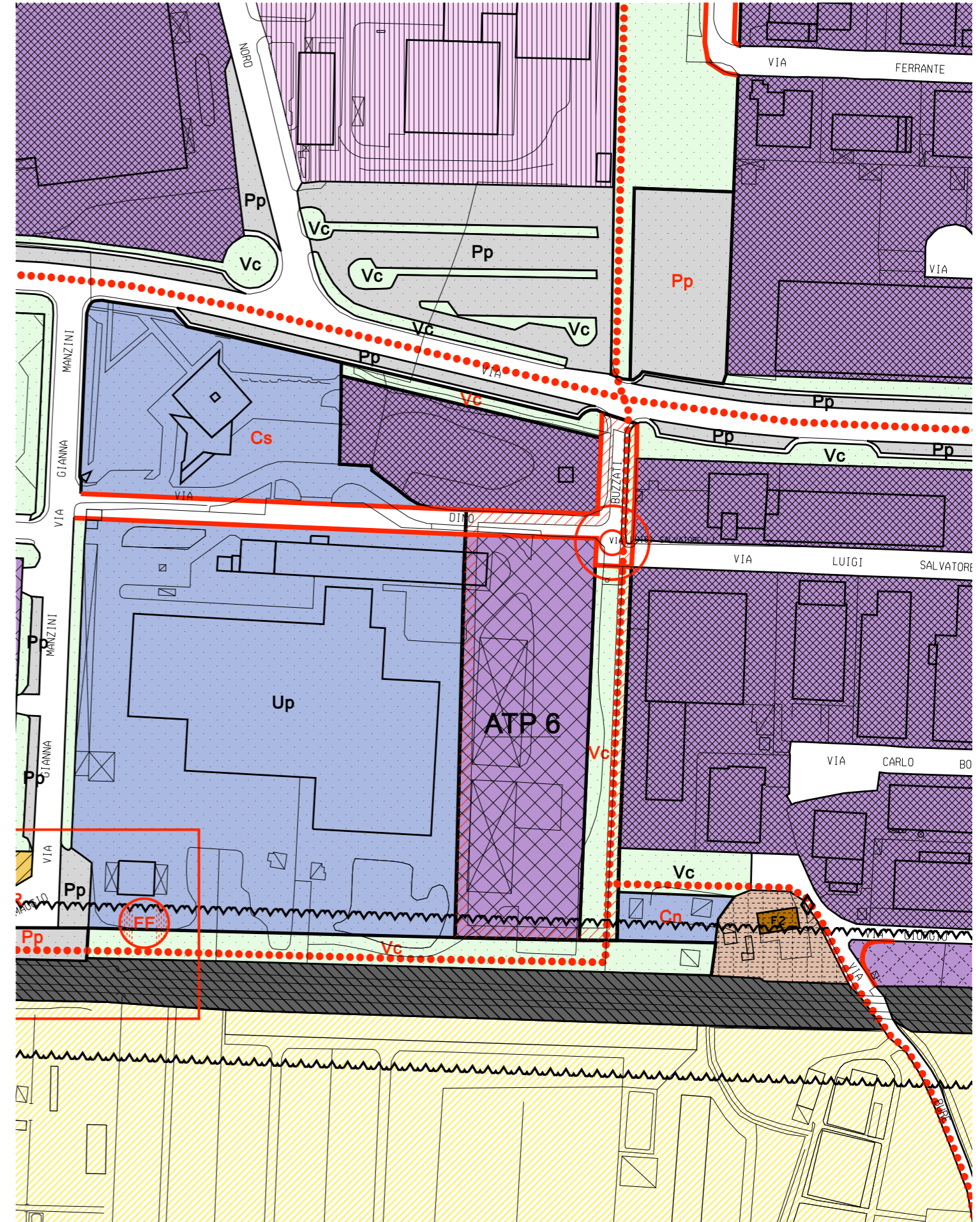
destinazioni	S [mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (percorsi pedonali) Vc	2.241
Strada pubblica (classe E n.codice strada)	1.557
<i>totale</i>	3.798

<i>Totale St</i>	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
<i>totale</i>				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

<i>Totale St</i>	11.713
------------------	---------------

Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

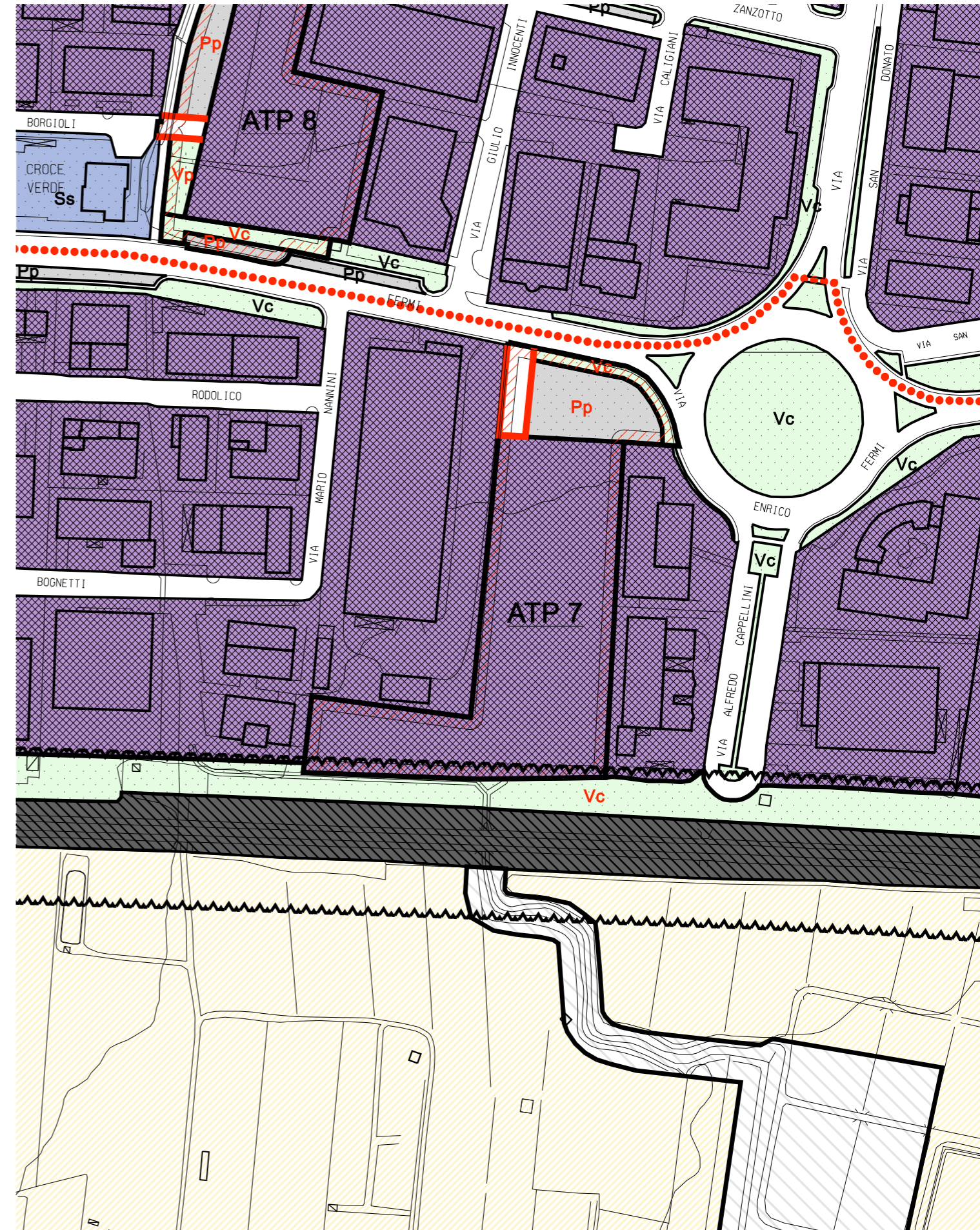
Specifiche e prescrizioni

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. Insiediare 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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [mq]
Tessuti per attività industriali e artigianali TP1	0,5	3_11	--	6.993	4.039
<i>totale</i>				6.993	4.039

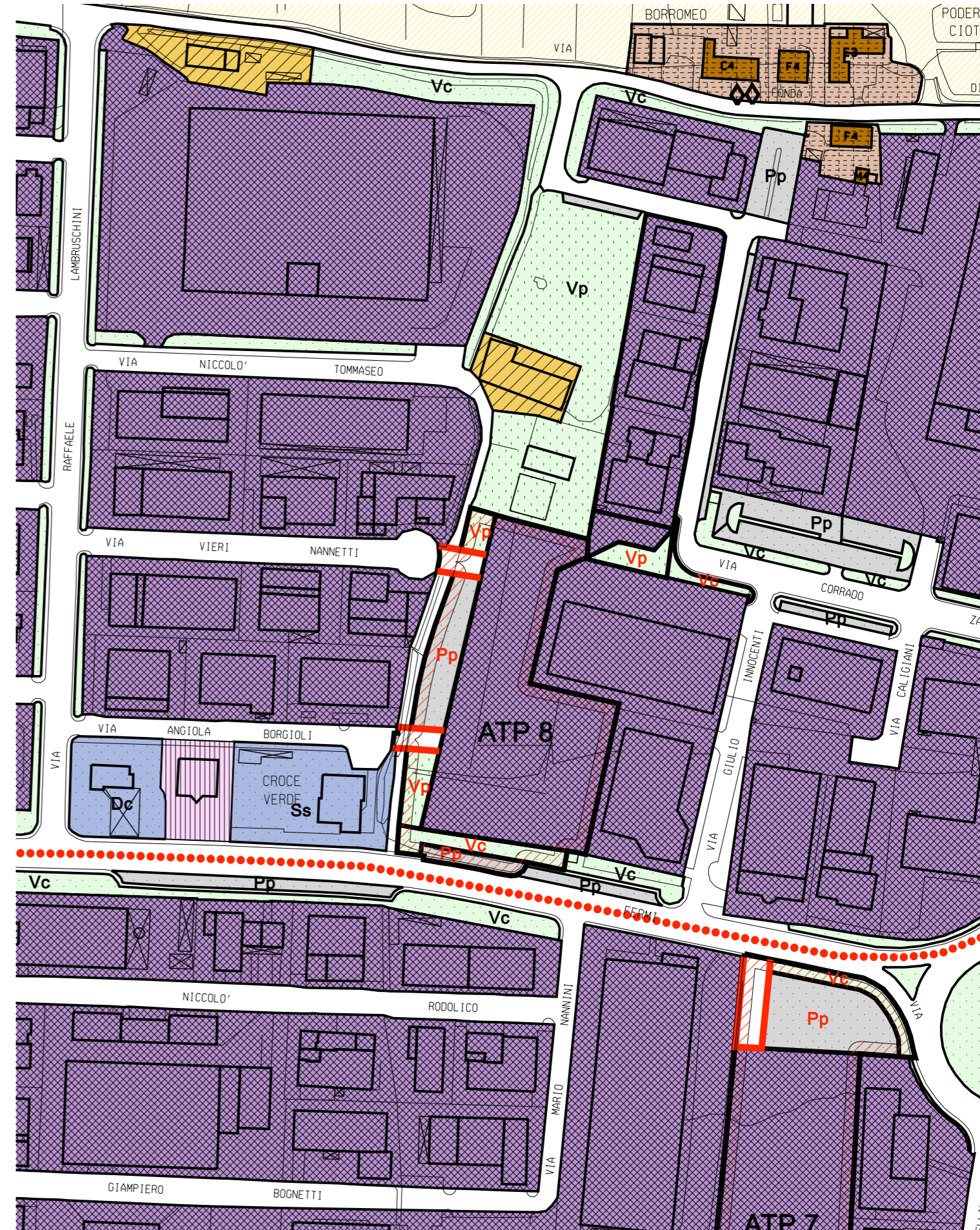
Opere pubbliche a carico del realizzatore

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
Totale St	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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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 [mq]	Minimi [mq/mq Sf]	Standard [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 rotonda 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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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
			<i>totale</i>	12.331	1.423

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	Rc [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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
			<i>totale</i>	7.811	

<i>totale St</i>	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.

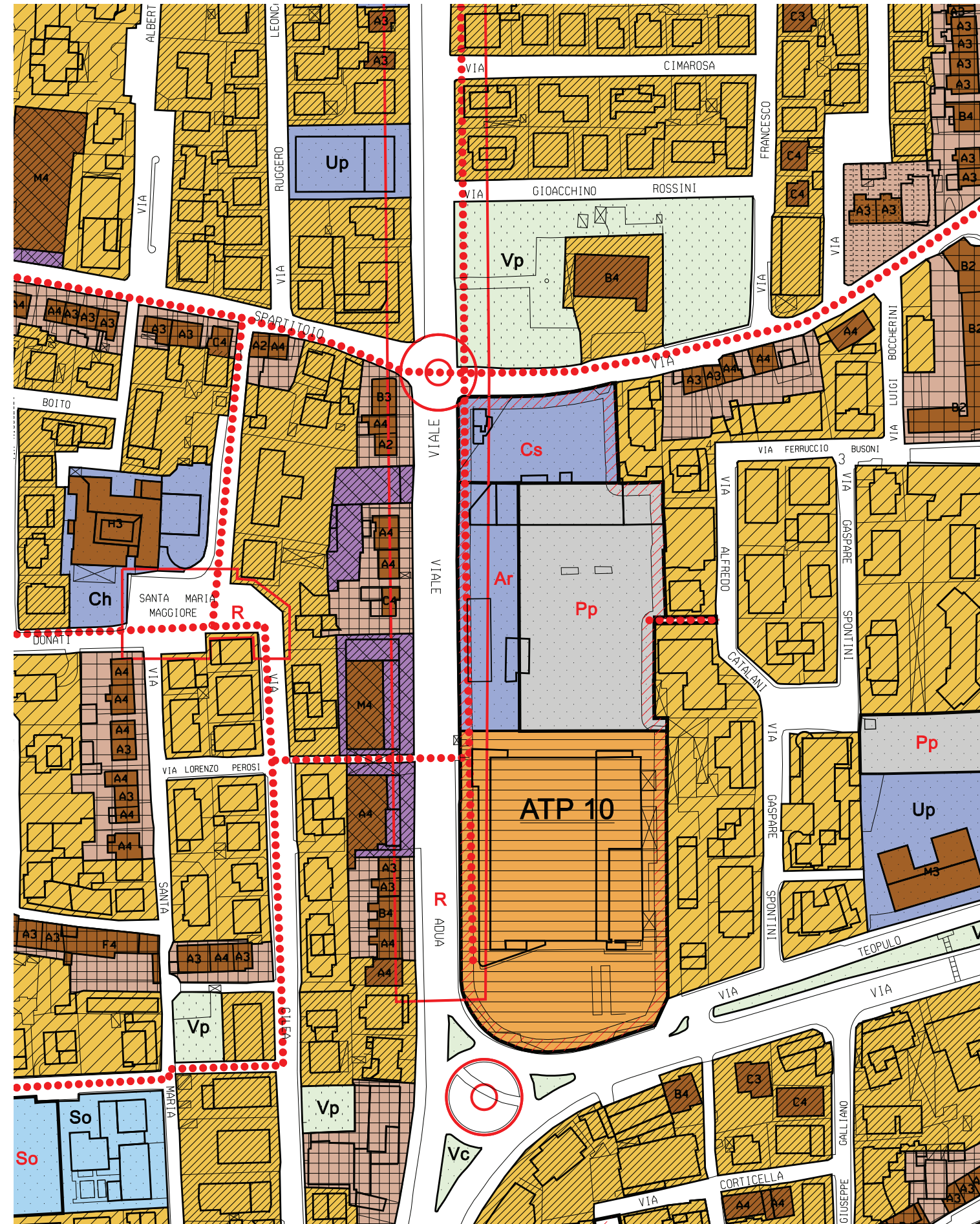
Non è consentito alcun aumento dei parametri urbanistici dei fabbricati ricadenti nell'area per grande struttura di vendita esistente (con particolare riferimento alla superficie di vendita): pertanto l'area destinata ad attrezzature di servizio alla residenza (ar) non dovrà configurarsi come ampliamento 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
<i>totale</i>				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
<i>totale</i>			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).

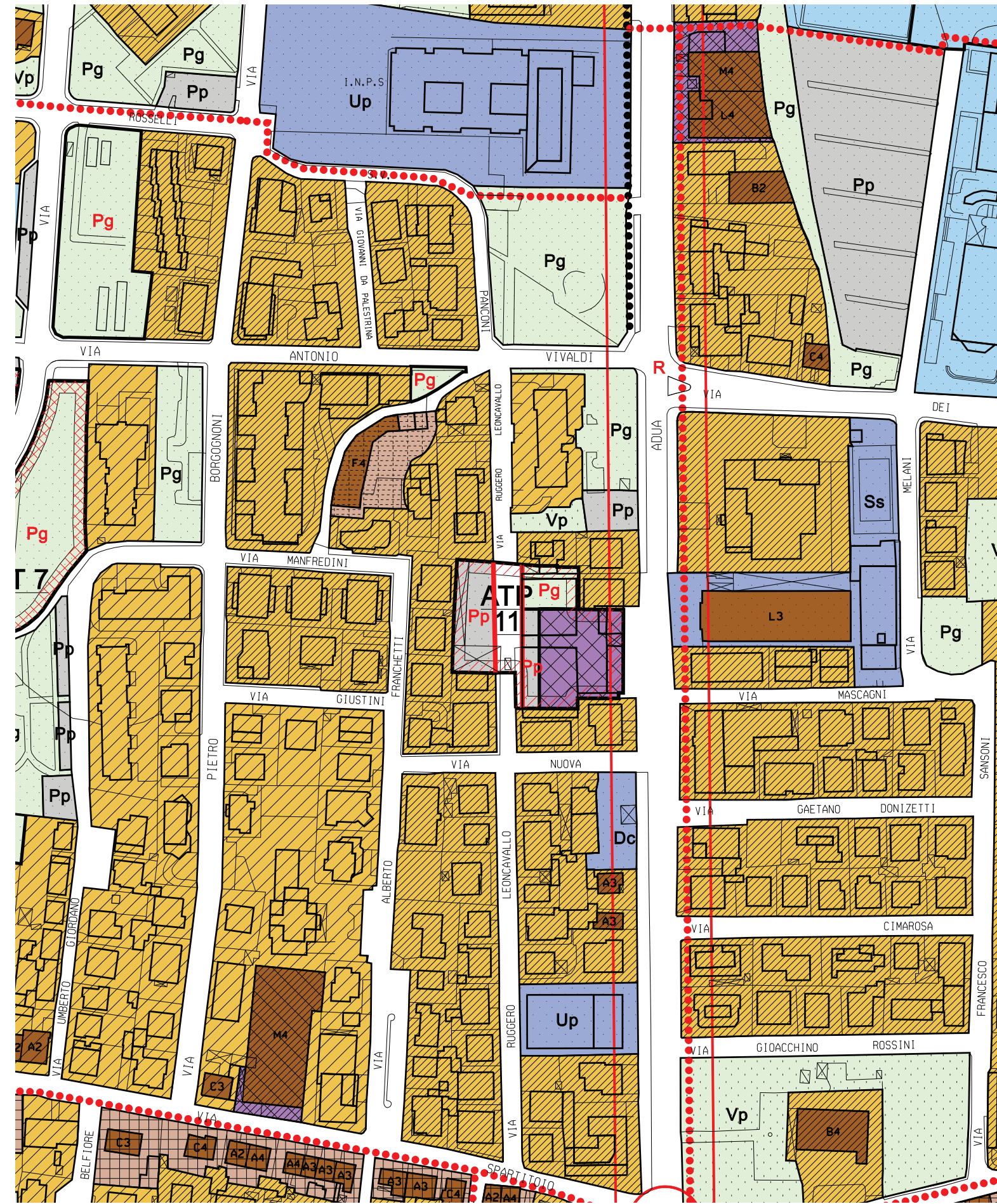
Modalità di attuazione

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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 [mq]	Minimi [mq/mq SU]	Standard [mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	590	1,00	590

Opere pubbliche a carico del realizzatore

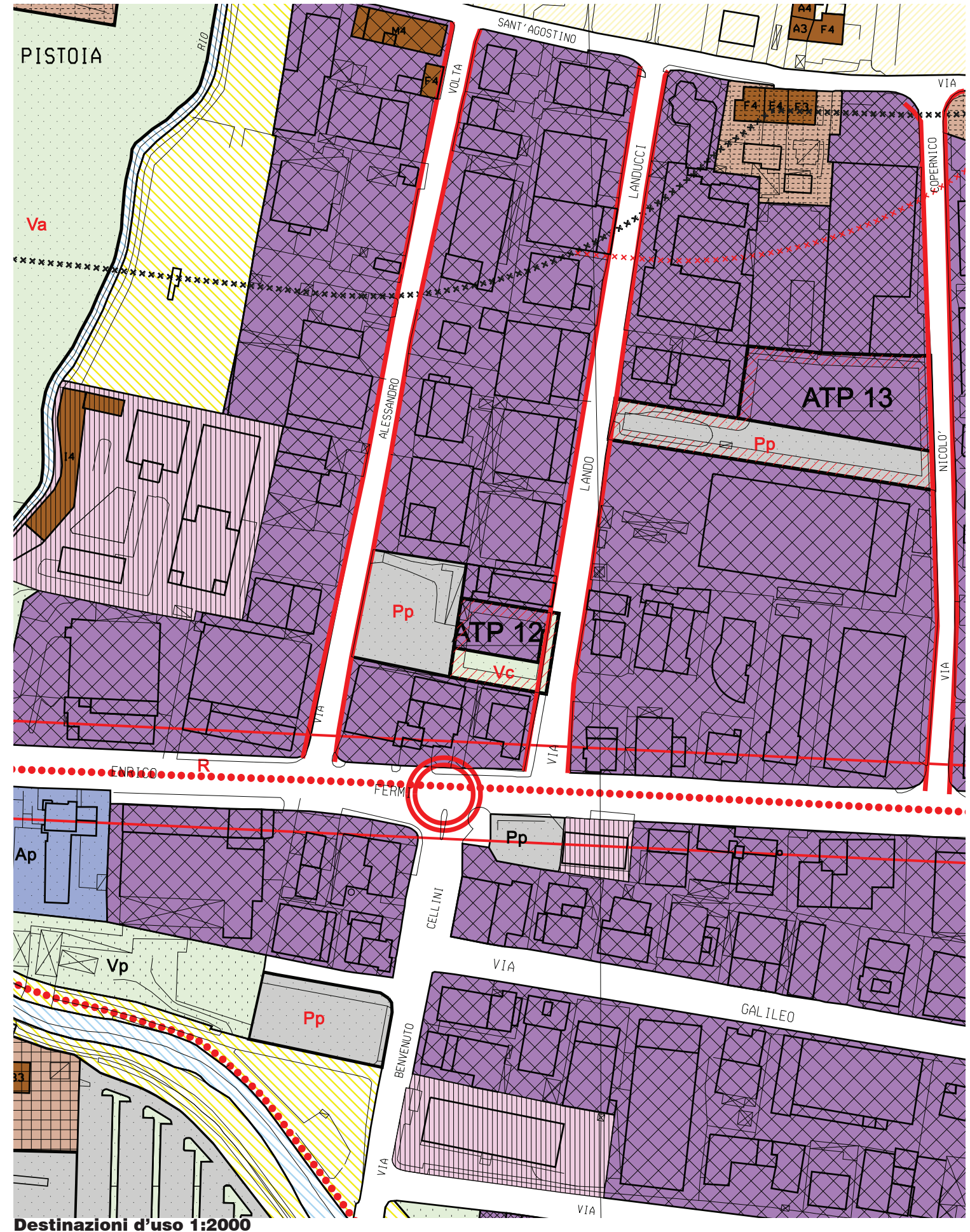
destinazioni	S [mq]
Verde di connettività urbana e territoriale (compresi percorsi pedonali) Vc	590
<i>totale</i>	590

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

Modalità di attuazione
 Permesso 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).



Destinazioni d'uso 1:2000

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	4_14	0,80	2.628	2.102
			<i>totale</i>	2.628	2.102

Standard minimi obbligatori _ Sub-ambito 6d

destinazioni	SU max [mq]	Minimi [mq/mq SU]	Standard [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

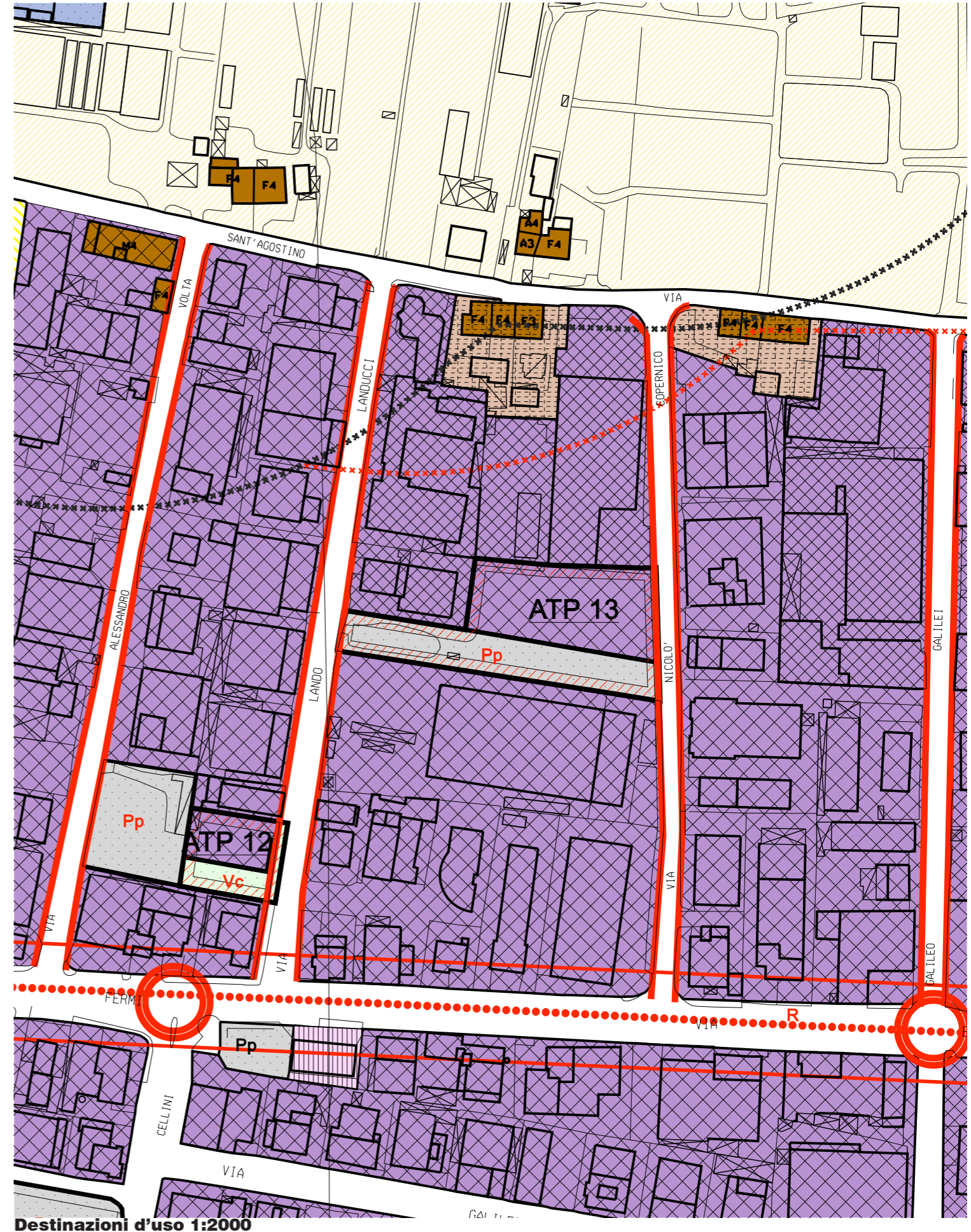
Permesso di costruire con convenzione.

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).



Destinazioni d'uso 1:2000

ATP 14 Molina di Gora (AES)

Obiettivi
Realizzazione di un insediamento per residenze sociali.

Parametri urbanistici

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

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

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

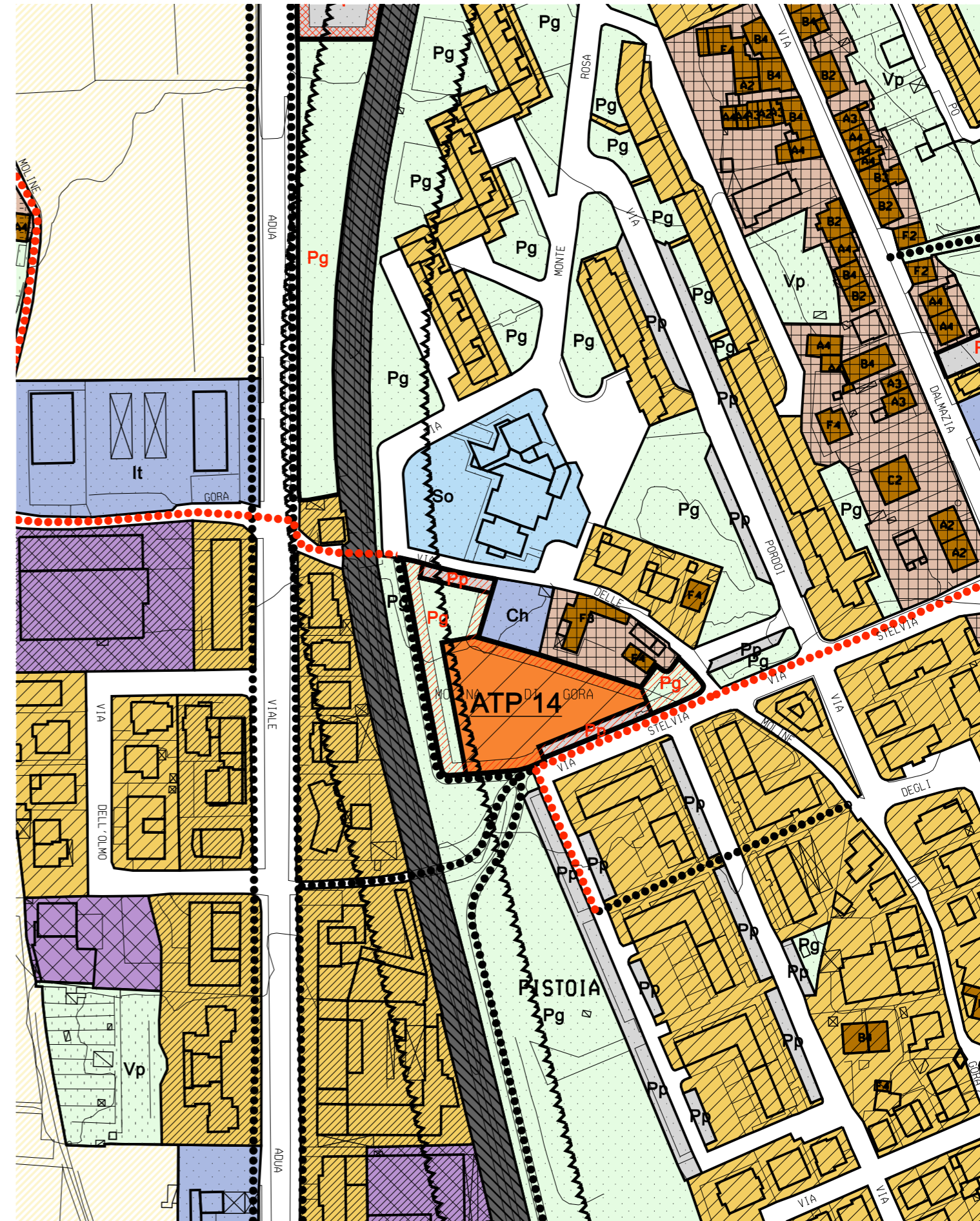
Opere pubbliche a carico del realizzatore

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

Modalità di attuazione

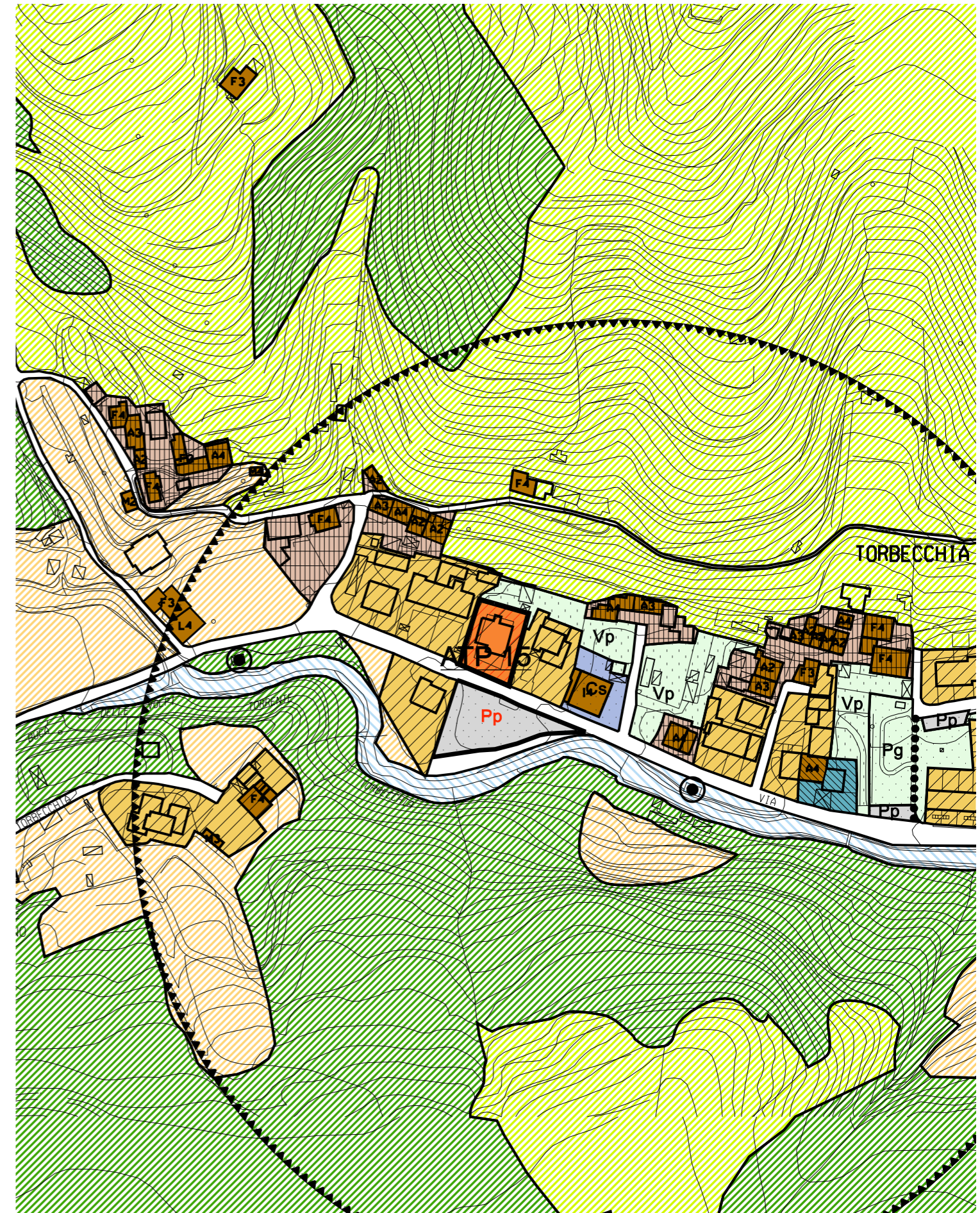
Intervento diretto.

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

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

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

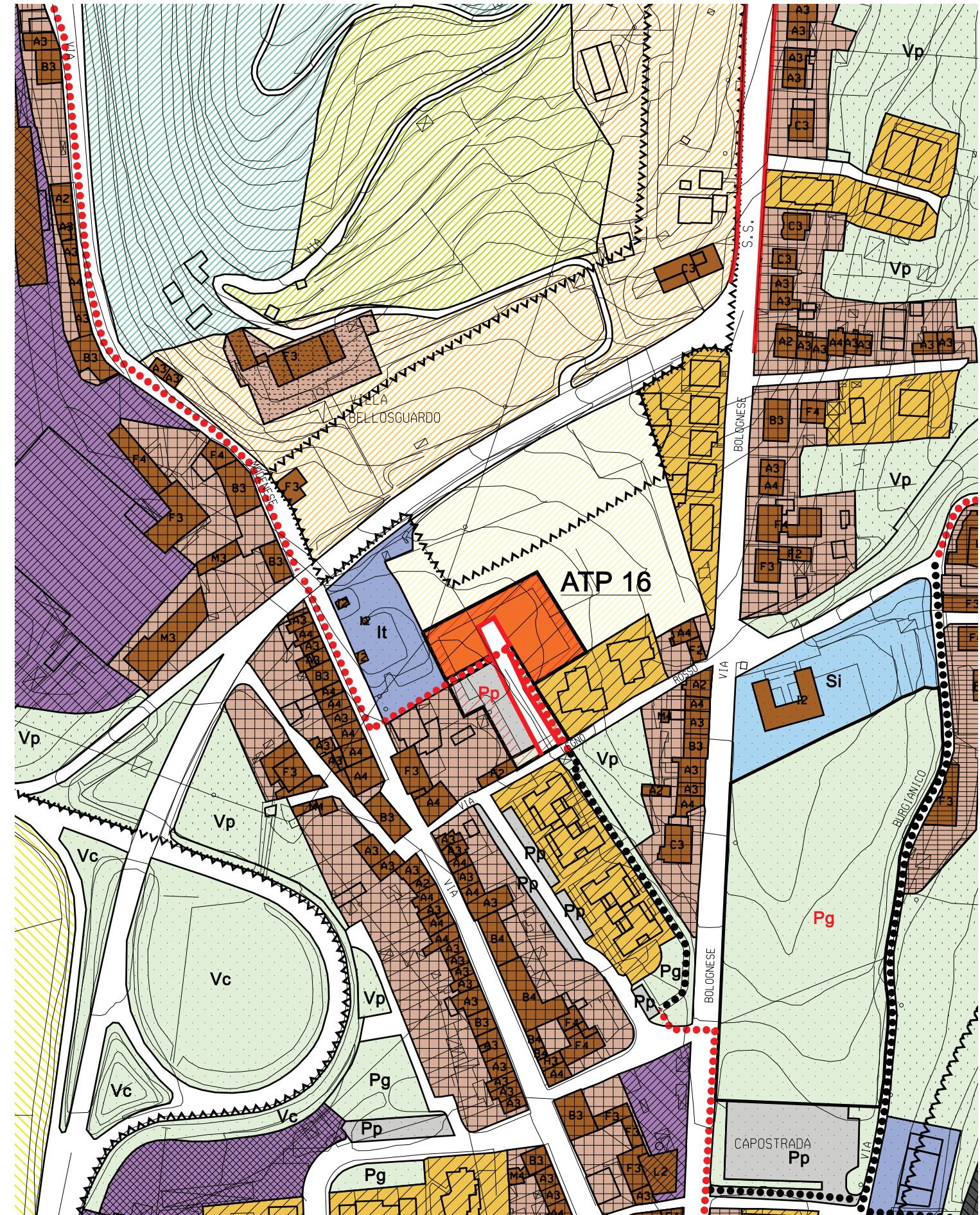
Permesso di costruire con convenzione.

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

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

destinazioni	abitanti [ab]	Minimi [mq/ab]	Standard [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

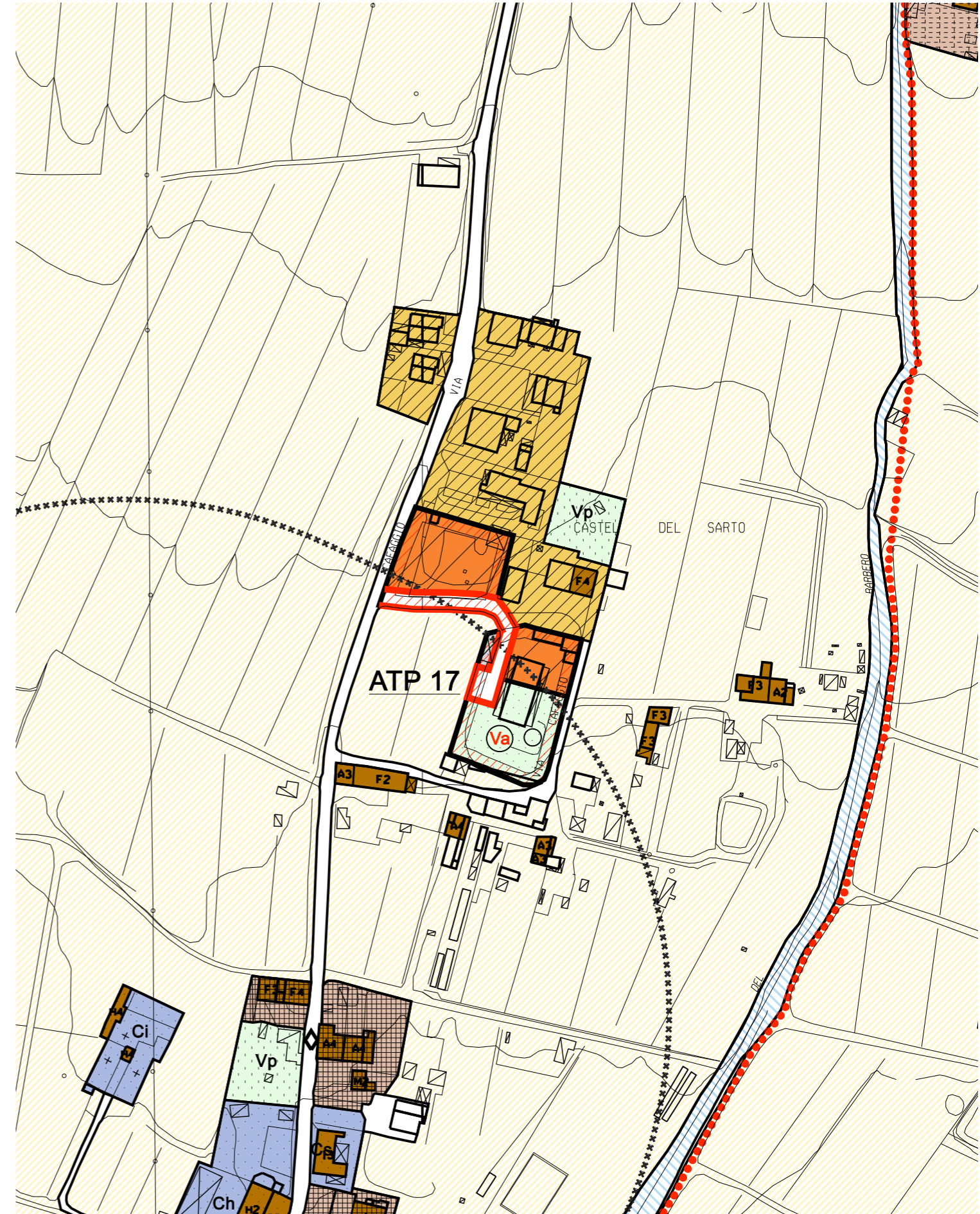
Modalità di attuazione

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
<i>totale</i>				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.

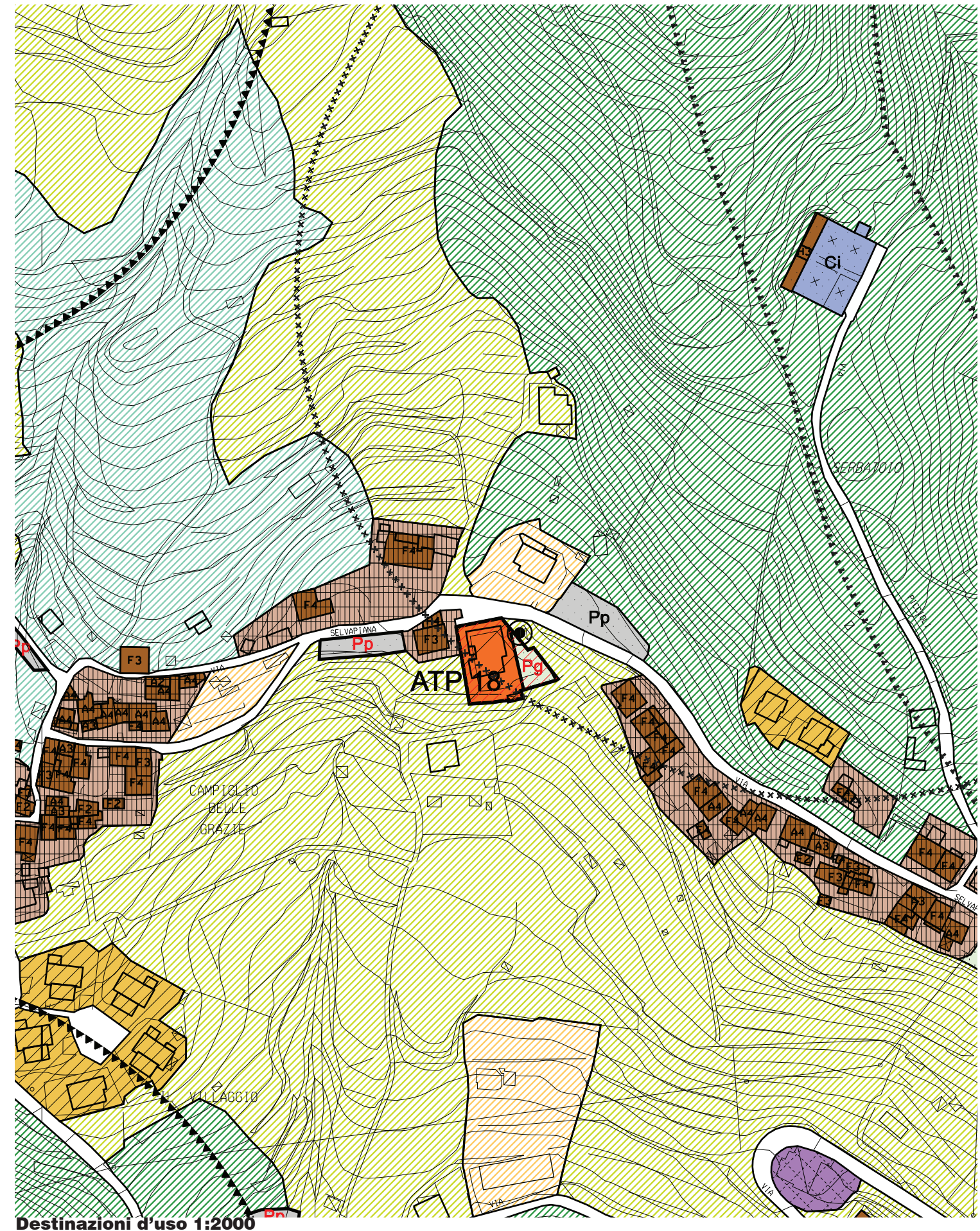
Le altezze dell'edificio potranno essere differenti sui due fronti, in accordo con le pendenze del terreno

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).



Destinazioni d'uso 1:2000

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
<i>totale</i>				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.

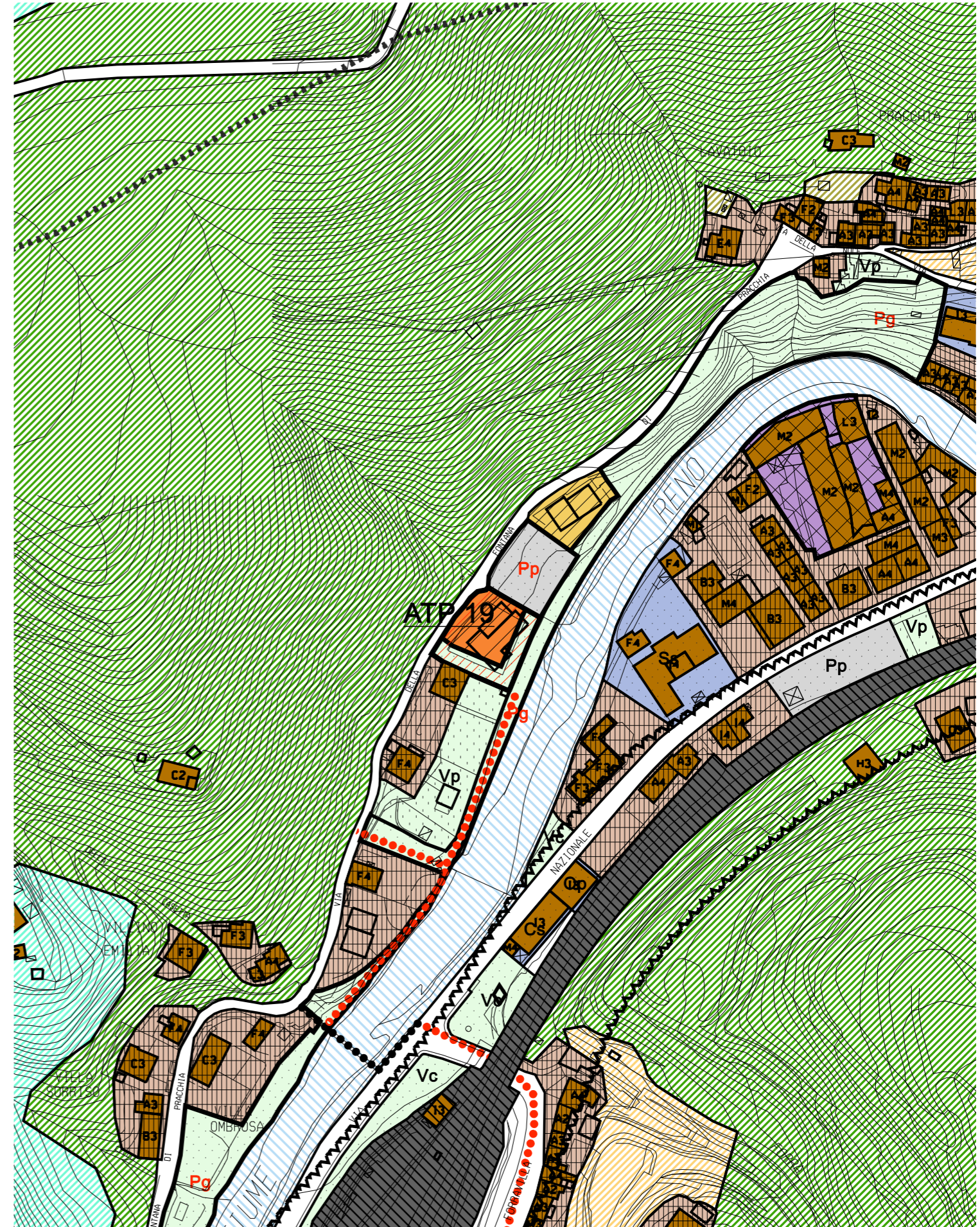
Specifiche e prescrizioni

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

ATP 20 Valdibrana

Obiettivi

In generale ridurre l'impatto paesaggistico delle strutture esistenti. Più in particolare:

- liberare il fabbricato un tempo parte del complesso del Villone Puccini dalle costruzioni che ne ostruiscono la visibilità pubblica;
- sistemare ed implementare gli spazi per l'attività di vendita esistenti, rendendoli conformi a quelli delle attrezzature di servizio per la residenza ed integrandoli con i necessari standard urbanistici.

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	1p / 4,5m	0,4	3.255	1.302
Vp verde privato e pertinenze	/	/	/	835	/
<i>totale</i>				4.090	1.302

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 2e (valle della Brana _ Valdibrana-Germinaia)

destinazioni	SU	Minimi	Standard
	[mq]	[mq/mq SU]	[mq]
Ar attrezzature di servizio per la residenza	1.302	1	1.302
<i>totale</i>			1.302

Opere pubbliche a carico del realizzatore

destinazioni	sup
	[mq]
Pp parcheggi pubblici	660
Pg parchi e giardini pubblici	642
<i>totale</i>	1.302
<i>totale St</i>	5.392

Modalità di attuazione

Permesso di costruire con convenzione.

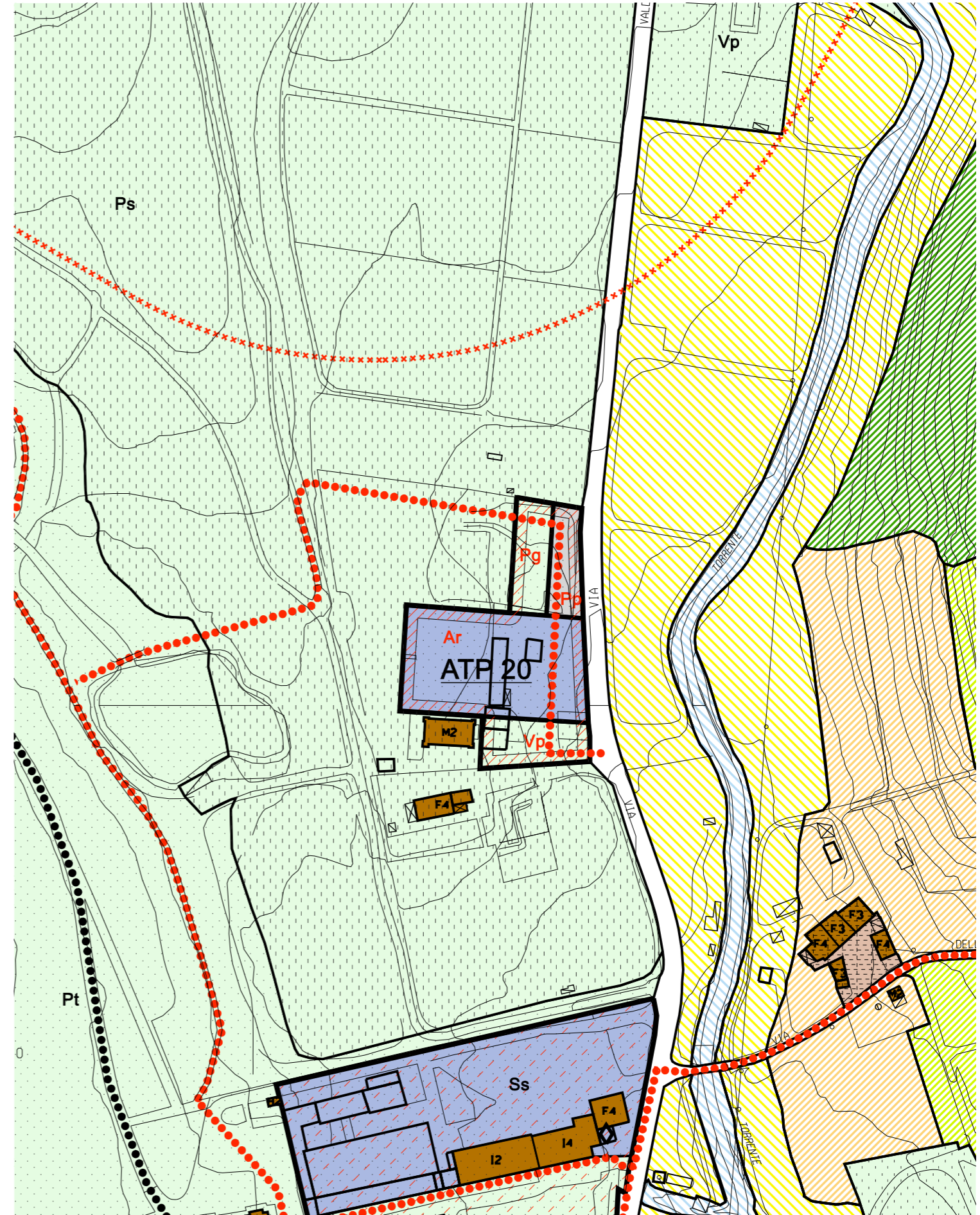
Specifiche e prescrizioni

E' fatto obbligo di demolire i due corpi di fabbrica (tra loro in aderenza) posti tra il "castello gotico" e la via Valdibrana. Al loro posto verrà attrezzato uno spazio per verde privato.

Tutte le superfici utili esistenti, ancorchè interrate, concorrono al raggiungimento della massima SU realizzabile sopra determinata. Si dovrà creare un percorso pedonale pubblico e consentire il transito carrabile ugualmente pubblico (su spazi limitati) attraverso la proprietà privata, al fine di collegare la via di Valdibrana con le aree per giardini e parcheggi pubblici da realizzarsi negli spazi individuati a nord delle superfici per Ar.

Il suddetto percorso pedonale dovrà essere sempre pubblicamente fruibile e verrà prolungato nel verde, in direzione ovest (con sezione minima pari a 3 m) fino alla strada esistente, così come indicato nella tavola destinazioni d'uso del suolo (1:2000).

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [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 [mq]	Minimi [mq/mq SU]	Standard [mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	3.618	1,2[mq/mq SU]	4342
<i>totale standard</i>			4342

Opere pubbliche a carico del realizzatore

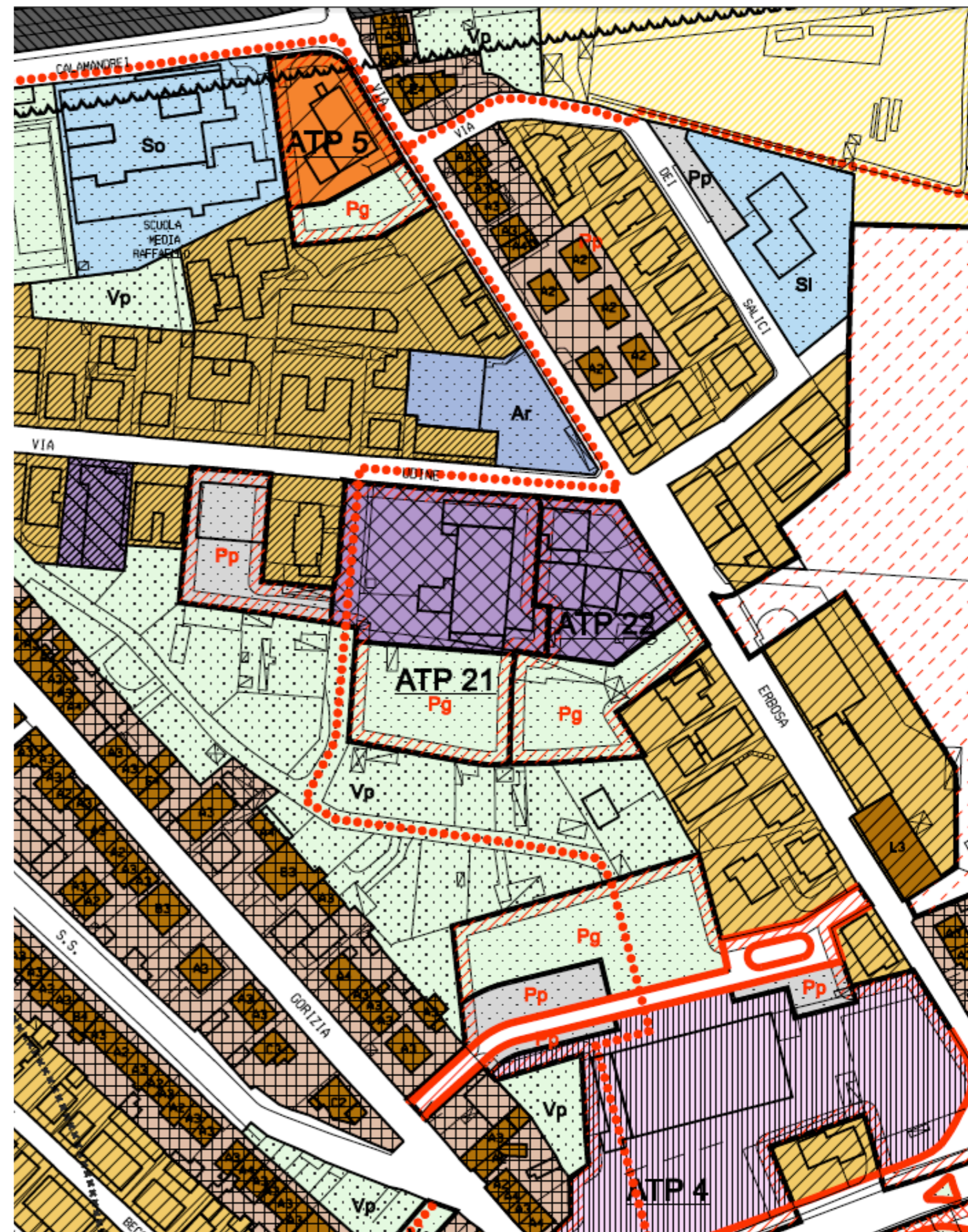
destinazioni	Sup [mq]
Parchi e giardini pubblici Pg	2.430
Parcheggi pubblici Pp	1.915
<i>totale</i>	4.345
<i>Totale St</i>	8868

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 [mq/mq]	h max [n. piani/m]	Uf [mq/mq]	Sf [mq]	SU max [mq]
Tessuti misti prevalentemente produttivi TP3	0,4	3_12	0,70	2.567	1.797
<i>totale</i>				2.567	1.797

Standard minimi obbligatori Sub-ambito 6e

destinazioni	SU max [mq]	Minimi	Standard [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
<i>totale</i>	
	2.190
<i>Totale St</i>	
	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.

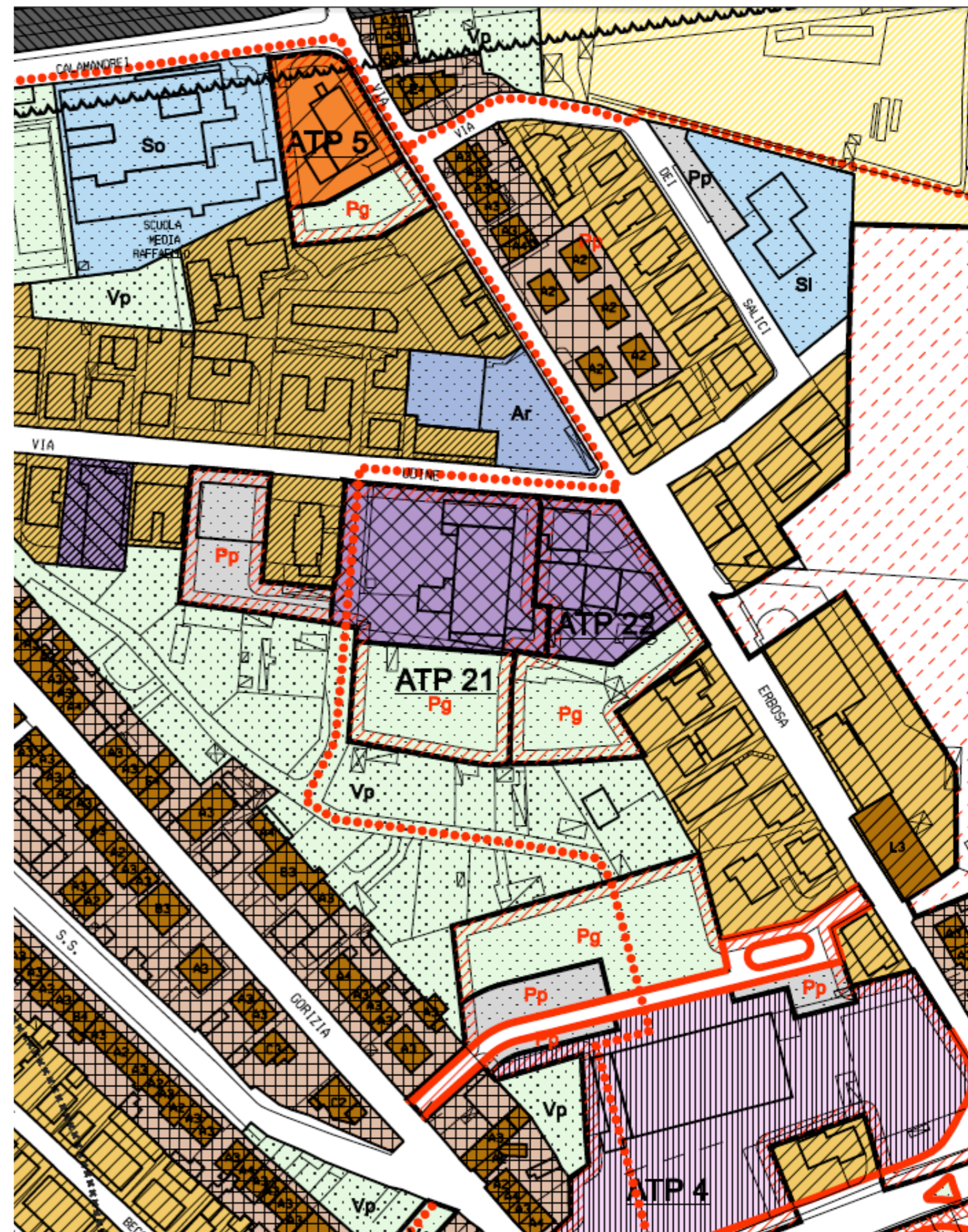
La scelta e la distribuzione delle alberature rivestirà particolare importanza per migliorare la qualità insediativa, a tal fine dovrà fare parte integrante del progetto un piano di sistemazione del verde.

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